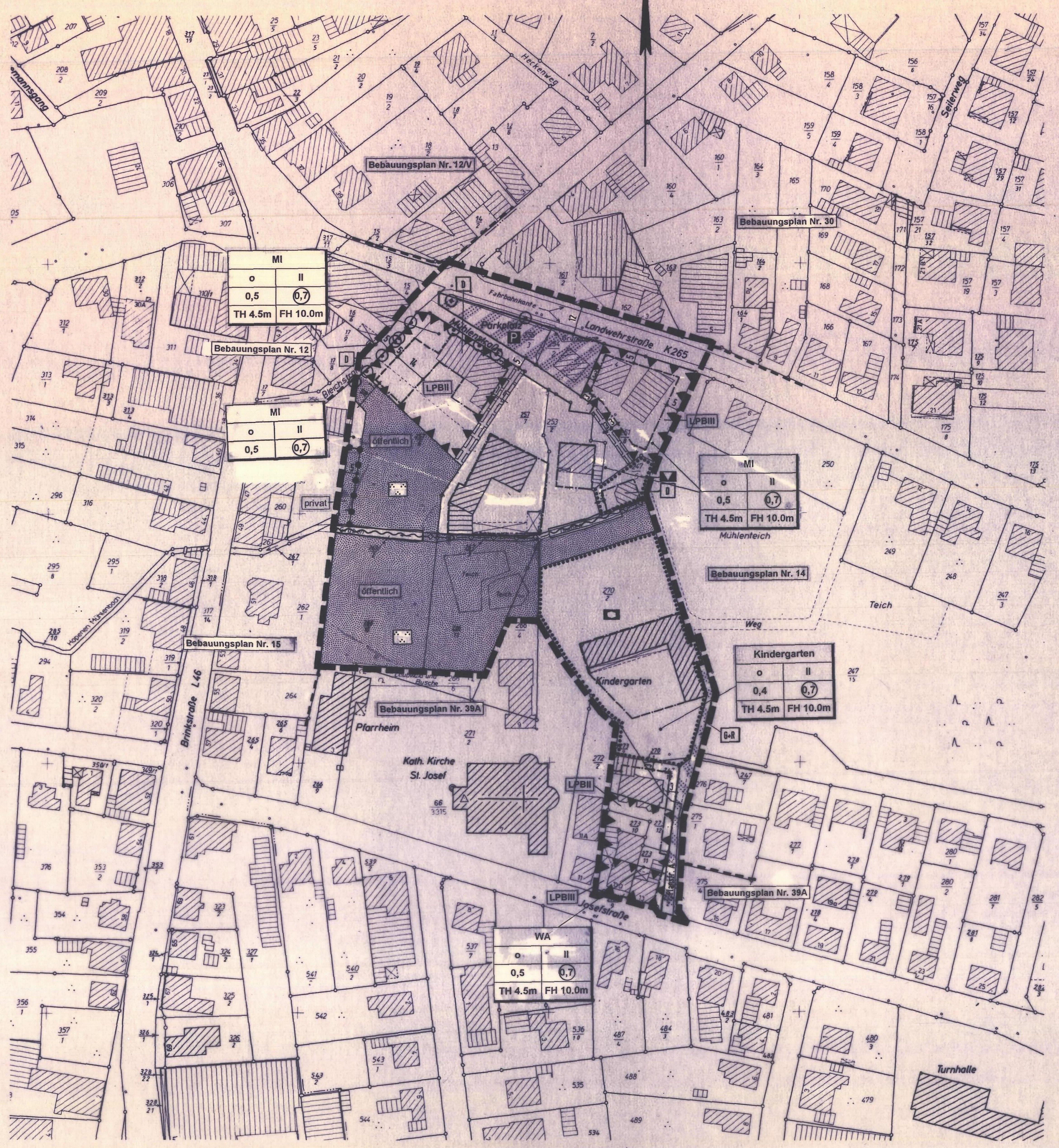


Gem. Lohne
Flur 57
Maßstab 1:1000

TEXTLICHE FESTSETZUNG GEM. BauGB UND BauNVO (1990)

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 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 gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
   - 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.

2. In den Mischgebieten ist die offene Lagerung gebrauchter Materialien in einem Flächenumfang von über 100 m² sowie die Anlage selbständiger Lagerplätze gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der vorderen Baugrenze und dem Fahrbahnrand sind Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

4. Die festgesetzten Traufhöhen sind Höchstgrenzen über der Straßenachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße gem. § 18 BauNVO. Als Traufe gilt die traufseitige Schnittkante der Außenseite der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt auch als höchstzulässige Höhe der Außenwand. Anlagen des Emissionsschutzes und die Stirnseiten von Krüppelwalmdächern sind von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen.

5. Je Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mind. ein standortgerechter Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Als standortgerechte Laubgehölze sind folgende Arten möglich:

Eberesche (sorbus aucuparia)	Eiche (Quercus robur)
Esche (Fraxinus excelsior)	Feldahorn (Acer campestre)
Feldulme (Ulmus minor)	Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Rote Kastanie (Aesculus canea)
Sandbirke (Betula pendula)	Sommerlinde (Tilia platyphylla)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Weißdorn (Crataegus monogyna)

6. Die öffentlichen Grünflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Parkanlagen zu gestalten. Geh- und Radwege sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Bei erforderlichem Abgang von Bäumen sind diese gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz und die Regenrückhaltung zulässig. Eine Regenrückhaltung ist naturnah und ohne Versiegelung anzulegen. Die Böschungsneigung darf nicht steiler als 1 : 3 ausgebildet werden.

6a. Innerhalb der privaten Grünflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Gehölze nur die Arten gem. der textlichen Festsetzung Nr. 5 möglich.

7. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung Lärmpegelbereich III (LPB III) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden so auszuführen, daß die Schalldämm-Maße des Lärmpegelbereichs III gem. DIN 4109 (Tab. 8ff) erreicht werden. Innerhalb des Lärmpegelbereichs III ist die Neuanlage von Terrassen nur auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude zulässig.

8. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung Lärmpegelbereich II (LPB II) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden so auszuführen, daß die Schalldämm-Maße des Lärmpegelbereichs II gem. DIN 4109 (Tab. 8ff) erreicht werden.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94.

2. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 35 - 50 Grad (bei Mansarddächern zwischen 70 und 80 Grad) 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.

NACHRICHTLICHER HINWEIS

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Vechta als untere Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

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. 94, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nachstehenden /~~ nebenstehenden ~~/ obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~nachstehenden /~~ nebenstehenden ~~/ obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Lohne, den 13.02.98

gez. Diekmann — Bürgermeister (SIEGEL) gez. Niesel — Stadtdirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat /~~ Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.05.1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 13.02.98 gez. Niesel — Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: 4836 B
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 Plätze vollständig nach (Stand vom April 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.

Vechta, den 17.02.98

Katasteramt Vechta gez. i.A. Korte VmR — (Unterschrift) (Siegel)

Anzeige

Der Bebauungsplan ist gemäß § 11 Abs. 1 und 3 BauGB am 25.02.98 angezeigt worden.
Für den Bebauungsplan wurde eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom heutigen Tage (Az.: 61-06/94) ~~mit Maßgaben / mit Ausnahme der durch ... kenntlich gemachten Teile~~ nicht geltend gemacht.

Vechta, den 20.05.98

Aufsichtsbehörde (Siegel) LANDKREIS VECHTA Der Oberkreisdirektor In Vertretung gez. Focke — (Unterschrift) Focke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von TOPOS Planungsbüro Dedestr. 10 26135 Oldenburg

Oldenburg, den 9.07.1997 [Unterschrift] — Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat /~~ Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.05.1997 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 19.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.07.1997 bis 29.08.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 13.02.98 gez. Niesel — Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am .... 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 .... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

............, den .... — Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.12.1997 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 13.02.98 gez. Niesel — Unterschrift

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom .... (Az.: ....) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Ausnahmen in seiner Sitzung am .... beigetreten.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom .... bis .... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekanntgemacht.

............, den .... — Unterschrift

Inkrafttreten

Die ~~Erteilung der Genehmigung /~~ Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 06.06.98 ~~im Amtsblatt~~ in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 06.06.98 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 15.06.98 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 .... — Unterschrift

Mängel und Abwägung

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

............, den .... — Unterschrift

Gebäudebestand, Grenzen, und Hinweise

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Mauer
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topograhische Begrenzungslinie
- 22 Flurstücksnummer
- Abgemarkter Grenzpunkt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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	○

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

(0,8)	Geschoßflächenzahl	●
0,4	Grundflächenzahl	●
	Zahl der Vollgeschoße (§ 16 (4) Bau NVO)	●
II	als Höchstgrenze	
	Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze s. textliche Festsetzung Nr. 4	●
TH	Traufhöhe	●
FH	Firsthöhe	●

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 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	●
„s"	Sonderbauweise, Gebäudelängen bis ... m sind zul. Abstände richten sich 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 Abs. 6 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf	●
Öffentliche Verwaltungen	○
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	●
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	●
Post	○
Gesundheitl. Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen	○

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

	Verkehrsflächen	●
	Straßenbegrenzungslinie	●
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	●

Zweckbestimmung :

G+R	Geh- und Radweg	●
P	Öffentliche Parkfläche	●

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	●

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

	oberirdisch	○
OW	unterirdisch Oberflächenwasser	●

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

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 BauGB

Umgrenzung von Flächen z. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	○
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. f. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern	○
Bäume	○
Sträucher	○
Bäume	●
Sträucher	○
N Naturschutzgebiet	○
L Landschaftsschutzgebiet	○
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	○

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr.16 und, Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	○
Flächen für die Wasserwirtschaft (Wasserzug)	●

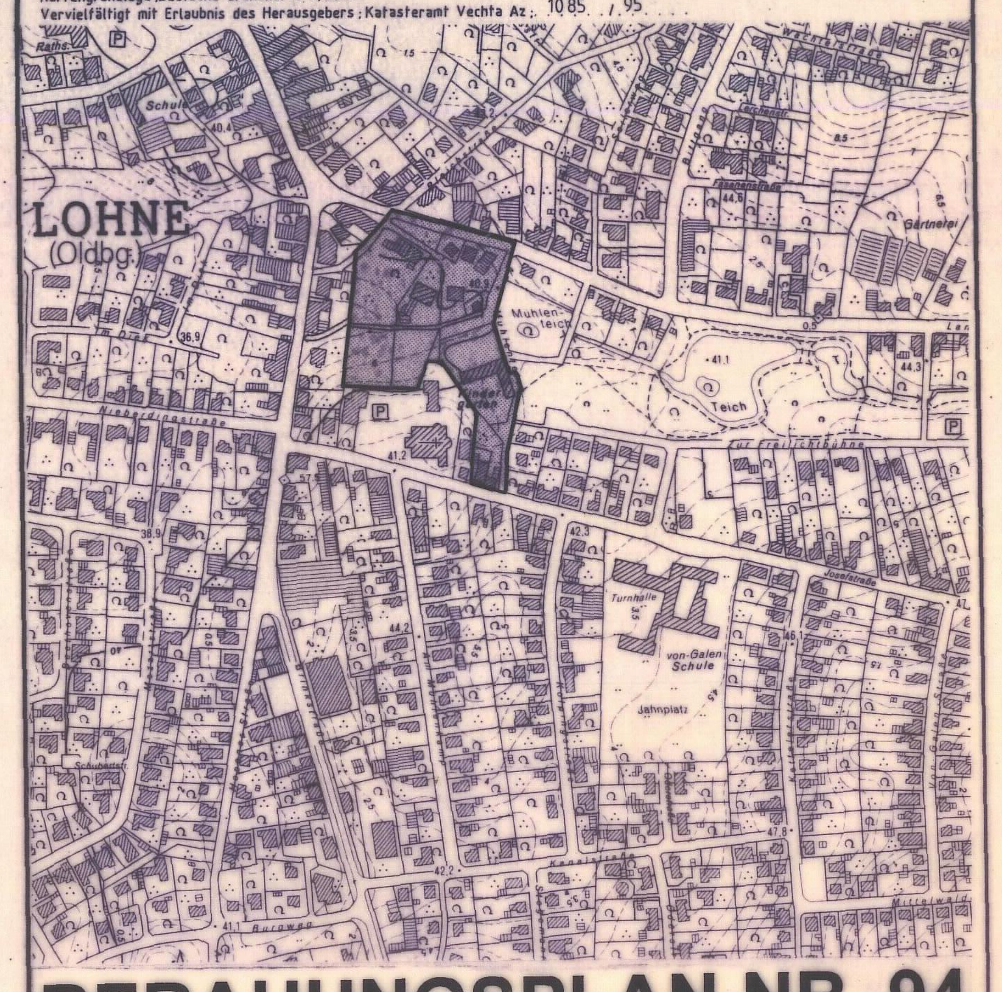
Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	○
St	Stellplätze	○
Ga	Garage	○
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	○
	Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit	●
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	●
	anschließende Bebauungspläne	●
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz-gesetzes	●
LPB	Lärmpegelbereich siehe textliche Festsetzung Nr. 7 und 8	●
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	●

○ Im Plan nicht enthalten
● Im Plan enthalten

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Katasteramt Vechta Az.: 1085 / 95



BEBAUUNGSPLAN NR. 94

FÜR DAS GEBIET
WESTLICH DES STADTPARKS

mit örtlichen Bauvorschriften

STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG

Stand: 28.01.1997 / 18.02.1997 / 16.06.1997 / 09.07.1997 / 17.12.1997