

Präambel und Ausfertigung	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 97, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:	
Lohne, den 11.12.2003	(Siegel)
gez. Niesel	(Niesel)
Bürgermeister	Bürgermeister
Verfahrensvermerke	
Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht.	
Lohne, den 11.12.2003	gez. Kröger
Stadt Lohne	Der Bürgermeister
Im Auftrag	Kröger
Planunterlagen	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung Lohne Flur 26	
Maßstab 1 : 1.000	
Die Verwirklichung ist nur für eigene, nicht gewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastralgengesetzes vom 27.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.9.1989, Nds. GVBl. S. 345). Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 01.07.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.	
Clottenburg, den 22.01.2004	gez. W. Timmen
Dipl. Ing. Werner Timmen	(Timmen)
(Öffentl. best. Verm.-ring)	Unterschrift
Planverfasser	
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom	
Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.	
Oldenburg, den 14.07.2003	gez. Lütjens
(Planverfasser)	(Planverfasser)
Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 20.05.2003 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 12.07.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.07.2003 bis 22.08.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Lohne, den 11.12.2003	gez. Kröger
Stadt Lohne	Der Bürgermeister
Im Auftrag	Kröger
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung	
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 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 bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Lohne, 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 11.12.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Lohne, den 11.12.2003	gez. Kröger
Stadt Lohne	Der Bürgermeister
Im Auftrag	Kröger
In Kraft Treten	
Der Bebauungsplan ist am 20.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 20.12.2003 rechtsverbindlich geworden.	
Lohne, den 15.01.2004	gez. Kröger
Stadt Lohne	Der Bürgermeister
Im Auftrag	Kröger
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)
Beglaubigungsvermerk	
Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.	
Lohne, den	Stadt Lohne
	I. A.

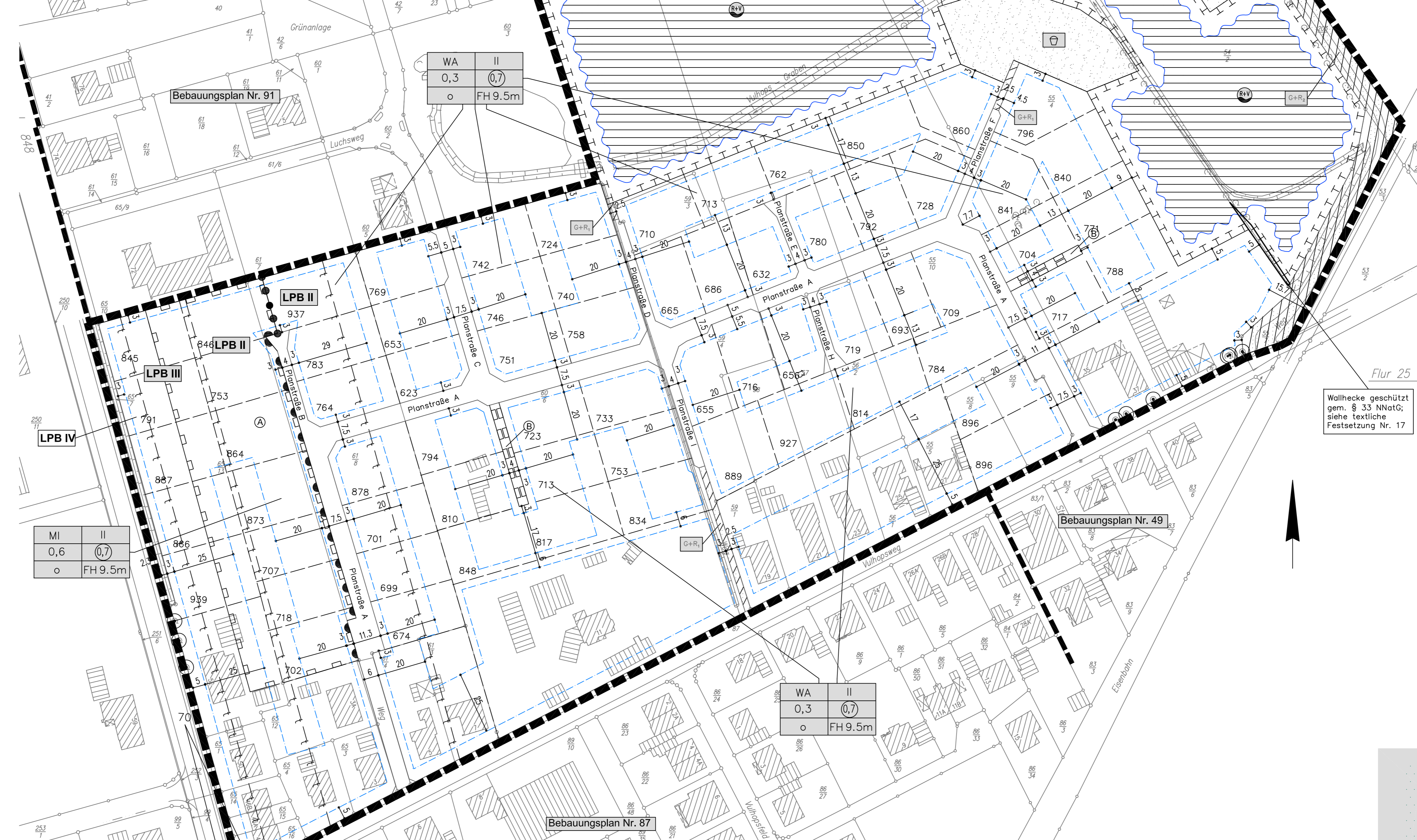
Satzung
über die Erforderlichkeit einer Teilungsgenehmigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 "Bakumer Straße (L 848) / Nördlich Vulhopsweg"

Präambel
Aufgrund der §§ 6, 40 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Gemeindeordnung (NGO) und des § 19 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 11.12.2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 "Bakumer Straße (L 848) / Nördlich Vulhopsweg" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Lohne.

§ 2
Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lohne, den 11.12.2003
gez. Niesel
(Niesel)
Bürgermeister



- 1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (1998) UND BAUNVO (1990)**
- Im Mischgebiet (MI) ist die Wohnnutzung gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur zulässig im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
 - Im Mischgebiet (MI) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
 - Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.
 - Im Mischgebiet (MI) ist die offene Lagerung in einem Flächenumfang von über 50 m² sowie die Anlage selbstständiger Lagerplätze gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
 - Im Mischgebiet (MI) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht zulässig.
 - Das festgesetzte Zu- und Abfahrtsverbot vom Mischgebiet (MI) zu den Planstraßen A und B gilt nur für den gewerblichen Kfz-Verkehr (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 24 BauGB).
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
 - Betriebe des Bahneroberungsgebietes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO;
 in den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.
 - In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Hausgruppenabschnitt ist nur eine Wohnung zulässig.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 BauNVO nicht zulässig.
 - Die festgesetzten Firsthöhen (FH) sind Höchstgrenzen gemessen über der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Längsachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).
 - Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 40 cm gemessen über der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Längsachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).
 - Je Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:
 - Stieleiche (*Quercus robur*) Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 - Rotbuche (*Fagus sylvatica*) Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
 - Winterlinde (*Tilia cordata*) Haselbuche (*Corylus betulus*)
 - Sandbirke (*Betula pendula*) Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*) Salweide (*Salix caprea*)
 - Feldahorn (*Acer campestre*) Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 - Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Ein Regenrückhaltebecken ist naturnah und ohne Versiegelung der Sohle anzulegen. Die Uferlinie des Beckens ist mit wechselnden Rädien zu versehen und die Böschungsmulden sind überwiegend flacher als 1 : 3 herzurichten. Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke bis zu einer Breite von 2,50 m (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 16 und Nr. 20 BauGB).
 - Außenwohnbehälter dürfen in den Lärmpegelbereichen LPB III und LPB IV nicht an der Hausseite angeordnet werden, die dem vollen Schalleinfall von der L 848 unterliegen, oder müssen durch bauliche Maßnahmen vor dem Verkehrslärm abgeschirmt werden. Bei Aufenthaltsräumen an Lärmzugewandten Hausseiten sind in den Lärmpegelbereichen LPB II und LPB III Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse 2 sowie im Lärmpegelbereich IV Schallschutzverglasungen mit der Schallschutzklasse 3 gem. DIN 4109 vorzusehen; bei Schlafräumen in den genannten Lärmpegelbereichen sind außerdem Zwangsbelüftungen (Schalldämmklappen) vorzusehen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24).
 - Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen mit der Bezeichnung A sind festgesetzt für Entwässerungsleitungen zu den Planstraßen A und B zugunsten der Eigentümer der an der "Bakumer Straße" gelegenen Grundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21).
 - Auf der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Nr. 2 (G+R2) ist auch die Zu- und Abfahrt zum Grundstück "Reineckestraße Nr. 20" zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11).
 - Die festgesetzten Einzelbäume und die im Plan gekennzeichnete nach § 33 NNatG geschützte Wallecke sind dauerhaft zu erhalten. Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichwertiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Wohngebiete
 - MI Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3 Grundflächenzahl
 - 0,7 Geschossflächenzahl
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze
 - o offene Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsrflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, siehe textliche Festsetzung Nr. 13
 - Zu erhaltende Bäume; siehe textliche Festsetzung Nr. 17
 - öffentliche Grünflächen
 - Spielplatz
 - Bolzplatz
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Flächen für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers
- Sonstige Planzeichen
 - Lärmpegelbereichsgrenze
 - LPB II Lärmpegelbereich II siehe textliche Festsetzung Nr. 14
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten; oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
 - siehe textliche Festsetzung Nr. 15
 - siehe textliche Festsetzung Nr. 15
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - anschließende Bebauungspläne

Zweckbestimmung:

- G+R1 Geh- und Radweg Nr. 1
- G+R2 Geh- und Radweg Nr.2; siehe textliche Festsetzung Nr.16
- Bereich ohne Ein- / Ausfahrt; siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Nachrichtliche Hinweise

Salten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlackensowie zufällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NdsSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf dem Flurstück 55/4 kann es im Südosten auf einem Streifen von 10 m Tiefe längs der nördlichen Grundstücksgrenze zu Überschreitungen des gemäß der GfRL (Geruchs-Immissionsrichtlinie) zulässigen Immissionswertes aus der Tierhaltung kommen; hier kann die Geruchswahrnehmungsschwelle um mehr als 10 % der Jahresstunden überschritten werden.

Während der Bauarbeiten sind zum Schutz der als zu erhalten festgesetzten Gehölze die Regelungen der DIN 18920 "Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Zwischen den Flurstücken 54/2 und 55/4 verläuft eine gem. § 33 NNatG geschützte Wallecke.

Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten.

Maßstab 1 : 1000

STADT LOHNE
BEBAUUNGSPLAN NR. 97
"BAKUMER STRASSE (L 848)/
NÖRDLICH VULHOPSWEG"

Übersichtsplan M:1:5.000

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000 (DGK5)

T3\Lohne\B97IX.dwg R2000

Fassung für Verfahren: Vorentwurf / § 4 (1) BauGB / § 3 (2) BauGB / § 3 (3) BauGB / § 10 BauGB
Datum: 28.11.2002/19.02.2003/13.03.2003/01.07.2003/14.07.2003/25.08.2003/09.10.2003/05.11.2003