

Planzeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- Geschosflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Gebäudehöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

Bahnanlagen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Zentraler Omnibusbahnhof
- Zweckbestimmung: Park + Ride - Anlage
- Zweckbestimmung: Bike + Ride - Anlage

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche Erhaltungsgebot für Einzelbäume
- Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße der baulichen Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

Planeintragungen zu Hinweisen

Bereiche, in denen der Grenzwert von IW = 0,10 für Geruchsimmissionen gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GI RL) geringfügig um maximal 0,01 überschritten wird.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

KERNGEBIET (MK)

Das Kerngebiet (MK) wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 ff. BauNVO wie folgt in die Teilkerngebiete MK 1 (Abschnitte 1 bis 4) und MK 2 (Abschnitte 1 und 2) gegliedert:

KERNGEBIET MK 1 (Abschnitte 1 bis 4)

Sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.

Folgende Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Vergnügungsstätten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),
- Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen (gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Weiterhin sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

KERNGEBIET MK 2 (Abschnitte 1 und 2)

Folgende Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen (gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen (gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

2. BAUWEISE

In der im Bebauungsplan gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50,00 m zulässig. Abstände regeln sich nach den §§ 7 und 10 NBauO.

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden im Kerngebiet MK 1 und MK 2 (Abschnitt 2) die zulässigen Gebäudehöhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) darf den in der Planzeichnung angegebenen Wert nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der vorhandenen Höhe in der Mitte der zugeordneten Erschließungsstraße bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes. Es gilt das Maß in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

4. WERBEPYLON

Im Kerngebiet MK 2 (Abschnitt 2) ist die Errichtung von maximal einem Werbepylon mit einer maximalen Höhe von 20,0 m innerhalb oder außerhalb der überbaubaren Bereiche zulässig.

5. ANPFLANZUNGSGEBOT FÜR BÄUME (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Bereich des Kerngebietes MK 2 (Abschnitt 2) sind mindestens 18 heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Vorgeschlagene Baumarten: Ahorn, Linde, Esche, Eiche

Empfohlene Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14 - 16 cm Stammumfang

HINWEISE

1. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 100 "Raiffeisenstraße" treten die Festsetzungen für die überplanten Bereiche der Bebauungspläne Nr. 19 - 1, Änderung, Nr. 19A, Nr. 20 und Nr. 84 außer Kraft.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser - Ems, Dez. 408 - 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 sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Sollten bei Bodenbewegungen oder Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gefunden werden, ist unverzüglich der Landkreis Vechta - Untere Bodenschutzbehörde - zu informieren.

4. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des DVWG einzuhalten.

5. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist ggf. auf erdverlegte Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe von Elek.- oder Gasversorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die ausführenden Firmen haben sich den genauen Verlauf der Erdkabel bzw. Gasleitungen in der Örtlichkeit anzeigen zu lassen.

6. Von der L 845 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

7. Westlich des Kerngebietes MK 2 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Von diesem Betrieb gehen Geruchsimmissionen aus, die auch den überbaubaren Bereich des MK 2 in einem Teilabschnitt (siehe Planzeichnung) tangieren. Die Eigentümer bzw. Nutzer der in Kenntnis dieser Vorbelastung neu bebauten Flächen können gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb keine Forderungen hinsichtlich einer Immissionsreduzierung geltend machen.

8. In den vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanal in der Keetstraße darf ein Maximalabfluss von 116 l/s eingeleitet werden. Alle darüber hinausgehenden Niederschlagsabflüsse sind vor Ort entweder zu versickern oder zwischenspeichern. Die technische Ausführung der Rückhalte- bzw. Versickerungsanlagen ist mit den zuständigen Behörden vor Baubeginn abzustimmen.

9. Während der Bautätigkeiten im Plangebiet ist die DIN 18920 "Regelungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

PRÄAMBEL

Aufgrund 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. 100 "Raiffeisenstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 06.07.2004 (Siegel) gez. Niesel
Bürgermeister

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Nr. 100 "Raiffeisenstraße" wurde ausgearbeitet von:

Planungsgruppe ASTO GbR
Lindenallee 4
26122 Oldenburg
Tel.: 0441 / 77331 Fax: 0441 / 72450
e-mail: Helmut.Gramann@online.de

Oldenburg, den 06.07.2004 gez. Helmut Gramann
Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungs-, Auslegungs- und Satzungsbeschluss

Aufstellung:
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 06.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 "Raiffeisenstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 05.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Auslegung:
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 20.04.2004 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 15.05.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 24.05.2004 bis 25.06.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzung:
Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 100 "Raiffeisenstraße" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 06.07.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 06.07.2004 (Siegel) gez. Niesel
Bürgermeister

2. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 100 "Raiffeisenstraße" ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 07.10.2004 in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgemacht worden. Er ist damit rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 05.10.2004 i. A. gez. Kröger

3. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

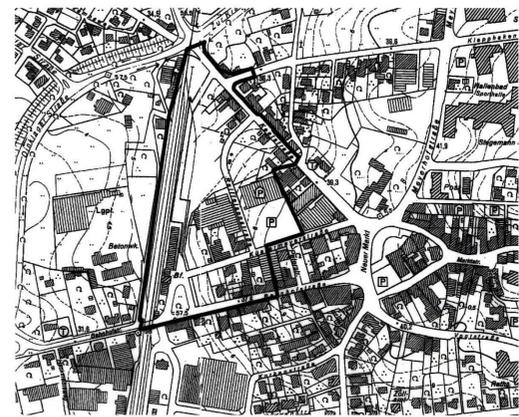
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den

4. Mängel der Abwägung

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

Lohne, den



Stadt Lohne
Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 100
"Raiffeisenstraße"

PLANUNTERLAGE Maßstab: 1 : 1.000

Angefertigt nach der Liegenschaftskarte des Katasteramtes Vechta

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2003). 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.

Katasteramt Vechta (Siegel) gez. Taubenrauch
Vechta, den 11.10.2004 Unterschrift