

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. 108A, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen:	
Lohne, den 25.09.2003	(Siegel)
gez. Niesel	Bürgermeister
Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108A beschlossen.	
Lohne, den 25.09.2003	gez. i.A. Kröger (Unterschrift)
Planunterlagen	
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte: Gemarkung Lohne Flur 13 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 Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 28.07.2003). 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.	
Cloppenburg, den 5.11.2003	gez. W. Timmen (Siegel) Dipl. Ing. Werner Timmen (Öffentl. best. Verm.-Ing.)
Planverfasser	
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro <b>TOPOS</b> , Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.	
Oldenburg, den 27.08.2003	gez. Lütjens (Planverfasser)
Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 03.12.2002 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 22.03.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 31.03.2003 bis 30.04.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	
Lohne, den 25.09.2003	gez. i.A. Kröger (Unterschrift)
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 ausgelegen.	
Lohne, den	(Unterschrift)
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Antragen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.09.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Lohne, den 25.09.2003	gez. i.A. Kröger (Unterschrift)
In Kraft Treten	
Der Bebauungsplan ist am 08.11.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 08.11.2003 rechtsverbindlich geworden.	
Lohne, den 10.11.2003	gez. i.A. Kröger (Unterschrift)
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften	
Innerhalb eines Jahres nach In Kraft Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim zu Stande 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. 108A "Zwischen Jägerstraße und Dobbenweg"

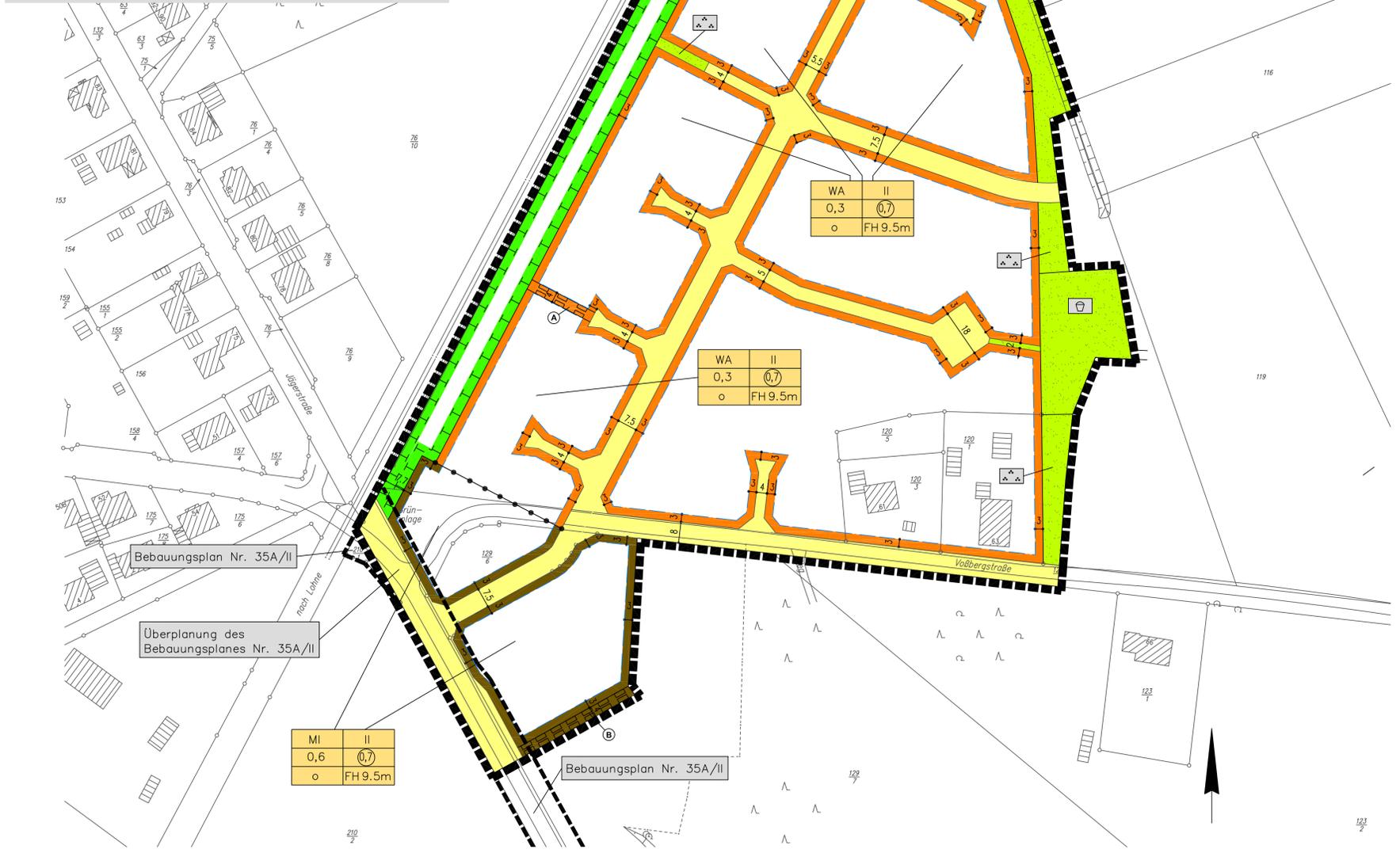
Präambel  
Aufgrund der §§ 6, 40 Abs. 1 Nr. 4 Nds. Gemeindeordnung (NGO) und des § 19 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung am 25.09.2003 folgende Satzung beschlossen:

§ 1  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 108A "Zwischen Jägerstraße und Dobbenweg" bedarf die Teilung von Grundstücken der Genehmigung der Stadt Lohne.

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

Lohne, den 25.09.2003

gez. Niesel (Siegel)  
Bürgermeister



- I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (1998) UND BAUNVO (1990)**
- 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 m<sup>2</sup> 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.
  - Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes 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;
    - im allgemeinen Wohngebiet (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) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Hausgruppenabschnitt ist nur eine Wohnung zulässig.
  - 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.
  - 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 über der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Längsachse der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße gem. § 18 BauNVO.
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 40 cm gemessen über der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Längsachse der nächstgelegenen 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) Hainbuche (Carpinus betulus) Sandbirke (Betula pendula) Eberesche (Sorbus aucuparia) Vogelkirsche (Prunus avium) Salweide (Salix caprea)
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB standortheimische Bäume und Strücher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortheimische Bäume und Strücher sind folgende Arten zulässig:
  - Stieleiche (Quercus robur) Sandbirke (Betula pendula) Rotbuche (Fagus sylvatica) Salweide (Salix caprea) Zitterpappel (Populus tremula) Stechpalm (Ilex aquifolium) Eberesche (Sorbus aucuparia) Faulbaum (Frangula alnus) Hasel (Corylus avellana) Zweigriff, Weißdorn (Crataegus laevigata) Schlehe (Prunus spinosa) Eingriff, Weißdorn (Crataegus monogyna)

- Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 2 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig; weiterhin ist die Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung in einem Abstand von weniger als 5 m von festgesetzten Einzelbäumen (Stammmitelpunkt) nicht zulässig. Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichwertiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und der Landschaft sind Maßnahmen für die Regenrückhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Düngemittel und Pestizide dürfen auf der gesamten Fläche nicht eingesetzt werden. Eine Regenrückhaltung ist naturnah und ohne Versiegelung anzulegen. Die Böschungseignungen sind überwiegend flacher als 1 : 3 herzurichten. Weiterhin zulässig sind Wege mit wassergebundener Decke bis zu einer Breite von 2,50 m und Gehölzpflanzungen. Zur Bepflanzung sind allgemein die unter Pkt. 11 genannten Arten zulässig; im Bereich der Regenrückhaltung sind außerdem folgende standortheimische Laubgehölze möglich: Erle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Korbweide (Salix viminalis) und Mandelblatweide (Salix triandra). Bei der Bepflanzung sind die Pflanzabstände zur Gleisachse der angrenzenden Bahnlinie in Abhängigkeit von der potentiellen Wuchshöhe der verwendeten Gehölzarten so zu wählen, dass der Betrieb der Bahnlinie nicht beeinträchtigt wird (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB).
- Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen mit der Bezeichnung A sind festgesetzt für Entwässerungsleitungen zugunsten der Leitungsträger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21).

PLANZEICHENERKLÄRUNG	
1. Art der baulichen Nutzung	7. Sonstige Planzeichen
<b>WA</b> Wohngebiete	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
<b>MI</b> Mischgebiete	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
2. Maß der baulichen Nutzung	(A) siehe textliche Festsetzung Nr. 14
<b>0,3</b> Grundflächenzahl	(B) zu Gunsten der Stadt Lohne und der Anlieger
<b>0,7</b> Geschossflächenzahl	
Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 8	<b>■ ■ ■</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
<b>FH</b> Firsthöhe	<b>■ ■ ■</b> anschließende Bebauungspläne
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze	
<b>o</b> offene Bauweise	
<b>---</b> Baugrenze	
4. Verkehrsflächen	
<b>■</b> Straßenverkehrsflächen	
<b>---</b> Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Nachrichtlicher Hinweis Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-ansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) 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 sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
<b>□ □ □ □</b> Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 11 und 12	
<b>■ ■ ■</b> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft siehe textliche Festsetzung Nr. 13	
<b>o</b> Zu erhaltende Bäume	
6. Grünflächen	
<b>■</b> öffentliche Grünfläche	
Zweckbestimmung:	
<b>▲ ▲</b> Parkanlage	
<b>□</b> Spielplatz	
Maßstab 1 : 1000	

## STADT LOHNE BEBAUUNGSPLAN NR. 108A "ZWISCHEN JÄGERSTRASSE UND DOBBENWEG"

Übersichtspl. M.:1:10.000

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000 (DGK5)

Datei der Stadt Lohne: T3\lohne\108A-VIII.dwg R2000  
Fassung für Verfahren: Vorentwurf / § 4 (1) BauGB / § 3 (2) BauGB / § 3 (3) BauGB / § 10 BauGB  
Datum: 29.11.2002/25.02.2003/19.03.2003/04.07.2003/22.08.2003/27.08.2003/25.09.2003