

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gartenbaubetriebe

§ 1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 4 BauNVO nicht zulässig: Anlagen f
ür Verwaltungen

> Tankstellen Innerhalb der als Mischgebiete (MI(1) und MI(2)) festgesetzten Bereiche sind gemäß § 6 BauNVO nicht zulässig: Anlagen f
> ür Verwaltungen

Gartenbaubetriebe Tankstellen

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2a in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Maß der baulichen Nutzung

§ 2 In den als Allgemeine Wohngebiete mit abweichender Bauweise festgesetzten Bereichen sind gemäß § 22 (4) BauNVO maximale Gebäudelängen von bis zu 12,00 m zulässig, im Übrigen gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Bei Doppelhäusern ist eine Länge von bis zu

§ 3 Innerhalb der als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bereiche darf die Firsthöhe 8,50 m, innerhalb des als Mischgebiet MI(t) festgesetzten Bereiches 9,00 m, jeweils gemessen ab der Oberkante der fertigen Straßenhöhe der zugehörigen Erschließungsstraße und in der Mitte der Straßenfront, nicht überschreiten.

§ 4 Gemäß § 9 [1] Nr. 3 BauGB sind Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet nur mit einer Mindestgröße von 600 m² und in dem als MI (1) gekennzeichneten Bereich nur von mindestens 800 m² zulässig.

§ 5 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf im gesamten Geltungsbereich die zulässige Grundfläche bei der Erstellung der Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um maximal 20% überschritten werden

Grünordnerische Festsetzungen

§ 6a Die Fläche für Versorgungsanlagen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie zur Regelung des Hochwasserabflusses M 1 ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Flächen sind einmal im Jahr nicht vor dem 1. Juli zu mähen. 20 % der Flächen sind in den Randbereichen als Gehölzpflanzungen, linear und in Gruppen gemäß der unter § 6b aufgeführte Pflanzliste herzustellen, einzufrieden und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Offene Regenrückhalteanlagen (RRB) sind naturnah zu gestalten. Die Uferlinie ist geschwungen anzulegen (wechselnde Radien). Die Böschungsneigung ist wechselnd und nicht steiler als 1: 2 herzurichten und naturnah zu gestalten. Sohle und Wasserwechselbereich sind als Rohbodenflächen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Beckensohle ist auf 20 % der Sohlenfläche so zu vertiefen, dass Bereiche mit Dauerwassertiefen größer als 1,00 m entstehen. Die Böschungsverhältnisse der Vertiefungen sind größer als 1:5 - 1:10 herzustellen. Konstruktive Böschungsbefestigungen sind nicht zulässig. Befestigungen im Bereich der Ein- und Auslaufbauwerke sind zulässig. Innerhalb dieser Maßnahmenfläche sind Pflege- und Unterhaltungswege zulässig.

§ 6b Die Fläche für Versorgungsanlagen, für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie zur Regelung des Hochwasserabflusses M 2 ist als Extensivgrünland zu entwickeln. Das Ausbringen von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Flächen sind zu mähen, die erste Mahd darf nicht vor dem 1. Juli erfolgen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Innerhalb der Flächen sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers, oberirdisch oder unterirdisch, zulässig. Offene Regenrückhalteanlagen (RRB) sind naturnah zu gestalten. Die Uferlinie ist geschwungen anzulegen (wechselnde Radien). Die Böschungsneigung ist wechselnd und nicht steiler als 1 : 2 herzurichten und naturnah zu gestalten. Sohle und Wasserwechselbereich sind mit einer geeigneten Saatmischung für Feuchtgrünland einzusäen und als Grünland zu bewirtschaften (s. o.). Konstruktive Böschungsbefestigungen sind nicht zulässig. Befestigungen im Bereich der Ein- und Auslaufbauwerke sind zulässig.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Wuchsform
Eberesche	Sorbus aucuparia	Baum
Esche	Fraxinus excelsior	Baum
Hainbuche	Carpinus betulus	Baum
Hängebirke	Betula pendula	Baum
Schwarzerle	Alnus glutinosa	Baum
Stieleiche	Quercus robur	Baum
Traubeneiche	Quercus petraea	Baum
Traubenkirsche	Prunus padus	Baum
Vogelkirsche	Prunus avium	Baum
Brombeere	Rubus fruticosus	Strauch
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna	Strauch
Faulbaum	Frangula alnus	Strauch
Hasel	Ccrylus avellana	Strauch
Himbeere	Rubus idaeus	Strauch
Liguster	Ligustrum vulgaris	Strauch
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Strauch
Schlehe	Prunus spinosa	Strauch
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Strauch
Weiden	Salix caprea, S. cinerea, S.	Sträucher und Bäume
	aurita, S. alba	
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum	Kletterpflanze

Pflanzqualität der Bäume: Heister, 2 x v., o.B., 150 - 200 cm; Pflanzqualität der Sträucher: Heckenpflanzen, 2 x v., o.B. 80 - 100 cm; Pflanzung der Sträucher in artengleichen Gruppen. § 7 Auf der privaten Grünfläche G 1 ist eine Strauch-Baum-Hecke als Sichtschutz anzulegen. Es sind standortgerechte und heimische Laubgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten Geeignete Arten sind:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Eiche	Quercus robur
Erle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior
Moorbirke	Betula pubescens
Rose	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weiden	Salix caprea, S. cinerea, S.
	aurita, S. alba
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzqualität der Bäume: Heister, 2 x v., o. B., 150 - 200 cm; Pflanzqualität der Sträucher: 100 - 150 cm; Pflanzabstand der Bäume ca. 20 m, der Sträucher 3 m.

§ 8 Auf der privaten Grünfläche G 2 ist die Errichtung einer Lärmschutzanlage zulässig. Sie ist mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Lärmschutzwall wird zunächst durch eine kräuterreiche Wildwiesenmischung eingesät. Die Bepflanzung wird auf die unteren bis mittleren Böschungsabschnitte beschränkt, um den Wall nicht durch Bepflanzungen der Dammkrone optisch zu erhöhen. Es ist keine durchgängig dichte Bepflanzung vorzunehmen, sondern es sind punktuelle Gehölzpflanzungen in Gruppen durchzuführen. Die Bepflanzung wird durch einen Wechsel von dichten Strauchbeständen (Bestände von 50 m² bis 100 m²), Baum-Strauchgruppen,

Baumgruppen von bis zu vier Hochstämmen, Einzelbäumen und offenen, grasreichen Flächen vielfältig gestaltet. Geeignete Arten sind: Wissenschaftlicher Name Sorbus aucuparia Frangula alnus Acer campestre Hainbuche Carpinus betulus

> Corylus avellana Lonicera xylosteum

Fagus sylvatica Betula pendula Prunus spinosa

Heckenkirsche

§ 9 Auf der privaten Grünfläche G 3 ist eine Strauch-Baum-Hecke als Sichtschutz anzulegen. Es sind standortgerechte und heimische Laubgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten Geeignete Arten sind:

utscher Name	Wissenschaftlicher Name	
eresche	Sorbus aucuparia	
dahorn	Acer campestre	
uweide	Salix cinerea	
nbuche	Carpinus betulus	
triegel	Cornus sanguinea	
sel	Corylus avellana	
ckenrose	Rosa canina	
weide	Salix aurita	
ffenhütchen	Euonymus europaeus	
weide	Salix caprea	
lehe	Punus spinosa	
ldgeißblatt	Lonicera periclymenum	
ißdorn	Crataegus monogyna	

Pflanzgualität der Bäume: Heister, 2 x v., o. B., 150 - 200 cm; Pflanzgualität der Sträucher: 100 - 150 cm; Pflanzabstand der Bäume ca. 15 m, der Sträucher 2,5 m. § 10 Der Bebauungsplan Nr. 112/I verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild, welche ausgeglichen werden. Die Stadt Lohne führt den Ausgleich über die Flächenagentur GmbH des Städtequartetts durch. Die Kosten für den Anteil "Eingriff durch die Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten werden entsprechend der grundstücksbezogenen Eingriffsbilanzierung ermittelt. Berechnungsgrundlage ist die Schaffung zusätzlicher Baurechte durch den Bebauungsplan Nr. 112/I. Als Ausgleich für den Eingriff in Natur- und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch die Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB auf den Flurstücken 285/3, 285/4, 276/1 tlw., 275/1 tlw., 281/1 tlw. und 285/5 tlw. wird eine Fläche von 6.017 m² auf dem Flurstück 31/1, der Flur 1, Gemarkung Aschen in der Stadt Diepholz zugeordnet. Auf der Ausgleichsfläche ist folgende Maßnahmen nach dem Pflege- und Entwicklungskonzept durchzuführen: Umwandlung von intensivem Grünland in extensiv genutztes Feuchtgrünland. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch einen Städtebaulichen Vertrag mit der

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gelten nur für die als Allgemeine Wohngebiete und als Mischgebiet festgesetzten Bereiche.

Innerhalb der Bauflächen sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Pultdächer mit einer <u>Dachneigung</u> von 18 – 50 Grad zulässig. Ausgenommen sind hiervon Garagen, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergärten, Anlagen zur Sonnenenergienutzung und begrünte Dächer) gemäß § 7b Abs. 1 und 2 NBauO. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) dürfen die Gebäude eine

maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m nicht überschreiten; ausnahmsweise kann zur Nutzung der passiven Solarenergie auf einer Seite des Gebäudes eine maximale Traufhöhe von 6,50 m zugelassen werden (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und gem. § 23b BauGB). Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Als <u>Dachmaterial</u> für bauliche Anlagen sind nur **nicht** glänzende Dachziegel und/oder Dachsteine zugelassen. Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (entsprechend den RAL-Tönen 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 8012 bis 8015) oder anthrazit (RAL-Ton 7016) einzudecken. Ausgenommen von den vorstehenden Regelungen sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Bauteile gem. § 7b Abs.

Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal der Hälfte der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig.

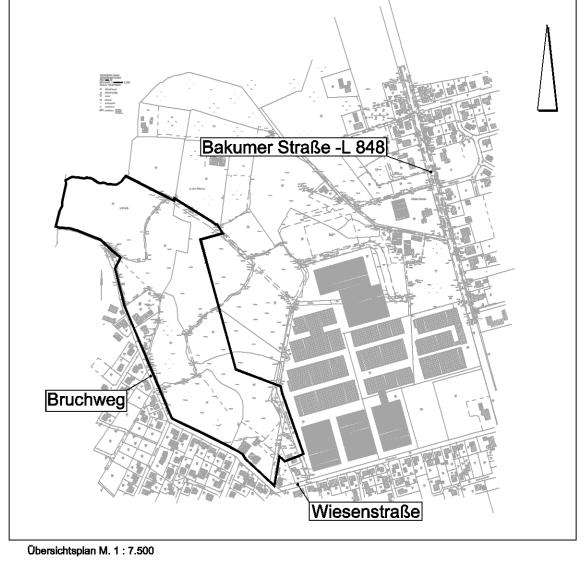
Nachrichtlicher Hinweis

Ordnungswidrig handelt, wer gegen eine der o.g. örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 91 NBauO).

Nachrichtliche Übernahmen/ Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vechta 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. Die Lage der Versorgungsleitungen ist den Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen

Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.



STADT LOHNE Landkreis Vechta

Bebauungsplan Nr. 112 / I

mit örtlichen Bauvorschriften nach §§ 56, 97 und 98 NBauO

September 2007 Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung

Telefon 0441/ 97174-0 Internet: www.nwp-ol.de

26028 Oldenburg Telefax 0441/97174-73 · Email: info@nwp-ol.de