

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2007) UND BAUNVO (1990)

- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 500 m² festgesetzt.
- In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sind in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens 3 Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erdgeschosswohnung innerhalb einer Hausgruppe ist jedoch nur 1 Wohnung zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) ist je Wohngebäude nur 1 Wohnung zulässig. Auf Grundstücken kleiner oder gleich 500 m² ist höchstens 1 Wohnung je Wohngebäude zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6).
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Caragen und überdeckte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhen (GH) und Traufhöhen (TH) ist die mittlere Höhe der jeweiligen zu überbauenden Geländeoberfläche; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut. Pultdächer, deren Firstlinie gleichzeitig die Gebäudehöhe bestimmt, dürfen eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten. Höhere Traufen sind nur zulässig, soweit die zugehörigen Außenwände zu den Grundstücksgrenzen Abstände einhalten, die mindestens der vollen Höhe dieser Außenwände entsprechen (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 1 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 20 cm gemessen über dem höchsten Punkt der zu überbauenden Geländeoberfläche liegen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBAUD (2008)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124. Hinweise auf den Bußgeldbestand: Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 91 Abs. 3 NBAud mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

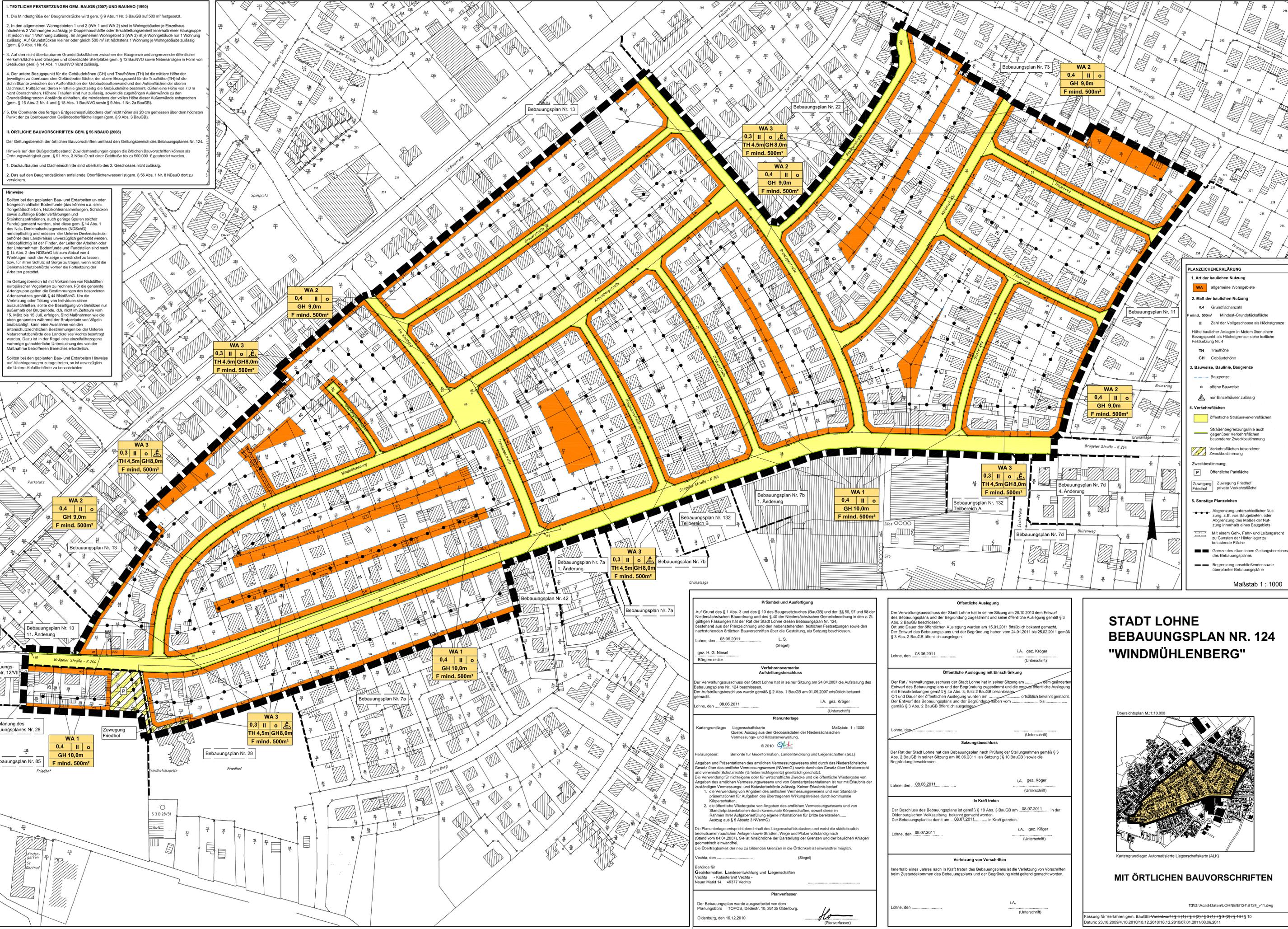
- Dachaufbauten und Dachansätze sind oberhalb des 2. Geschosses nicht zulässig.
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 56 Abs. 1 Nr. 6 NBAud dort zu versickern.

Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder vorgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schichten sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinzeugresten, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen 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 in Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im Geltungsbereich ist mit Vorkommen von Niststätten europäischer Vogelarten zu rechnen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sollte die Bewegung von Gebläsen nur außerhalb der Brutperiode, d.h. nicht im Zeitraum vom 15. März bis 15. Juli, erfolgen. Sind Maßnahmen wie die oben genannten während der Brutperiode von Vögeln beantragt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene vorherige gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagierungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Altfallbehörde zu benachrichtigen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
WA allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 9,0m Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 4.
 TH Traufhöhe
 GH Gebäudehöhe
 F mind. 500m² Mindest-Grundstückfläche
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
 o offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrflächen**
 öffentliche Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Sonstige Planzeichen**
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Hinterlieger zu belastende Fläche
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Begrenzung anschließender sowie überplanter Bebauungspläne

Zweckbestimmung:
 P Öffentliche Parkfläche
 Zuwegung Friedhof
 Zuwegung private Verkehrsfläche

Maßstab 1 : 1000

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 in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 124, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Lohne, den ..08.06.2011..... L. S.
 gez. H. G. Niesel (Siegel)
 Bürgermeister

Verfahrensvermerk
Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 24.04.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 124 beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 01.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den ..08.06.2011..... I.A. gez. Krüger
 (Unterschrift)

Planunterlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2010 GfL

Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften (GLL)

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.
 Die Verwendung für nichtlegene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis bedarf

- die Verwendung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des übertragenen Wirkungskreises durch kommunale Körperschaften,
- die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenbefugnisse eigene Informationen für Dritte bereitstellen.

Auszug aus § 6 Absatz 3 NVerMG)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.04.2007). 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 (Siegel)
 Behörde für Geoinformation, Landesentwicklung und Liegenschaften
 Vechta - Katasteramt Vechta -
 Neuer Markt 14 49377 Vechta

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem
 Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 28135 Oldenburg.
 Oldenburg, den 16.12.2010
 (Planverfasser)

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 26.10.2010 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 15.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 24.01.2011 bis 25.02.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lohne, den ..08.06.2011..... I.A. gez. Krüger
 (Unterschrift)

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung mit Einschränkungen gemäß § 4a Abs. 3, Satz 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lohne, den (Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.06.2011, als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den ..08.06.2011..... I.A. gez. Krüger
 (Unterschrift)

In Kraft treten

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..08.07.2011..... in der Oldenburgischen Volkszeitung bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan ist damit am ..08.07.2011..... in Kraft getreten.

Lohne, den ..08.07.2011..... I.A. gez. Krüger
 (Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach dem In Kraft treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den I.A. (Unterschrift)

STADT LOHNE
BEBAUUNGSPLAN NR. 124
"WINDMÜHLENBERG"

Übersichtsplan M:1:10.000

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

T39D:Acad-Daten\LOHNE\B124\B124_11_v.dwg
 Fassung für Verfahren gem. BauGB-Vorverfahren
 Datum: 23.10.2009/4.10.2010/10.12.2010/18.12.2010/07.01.2011/08.06.2011