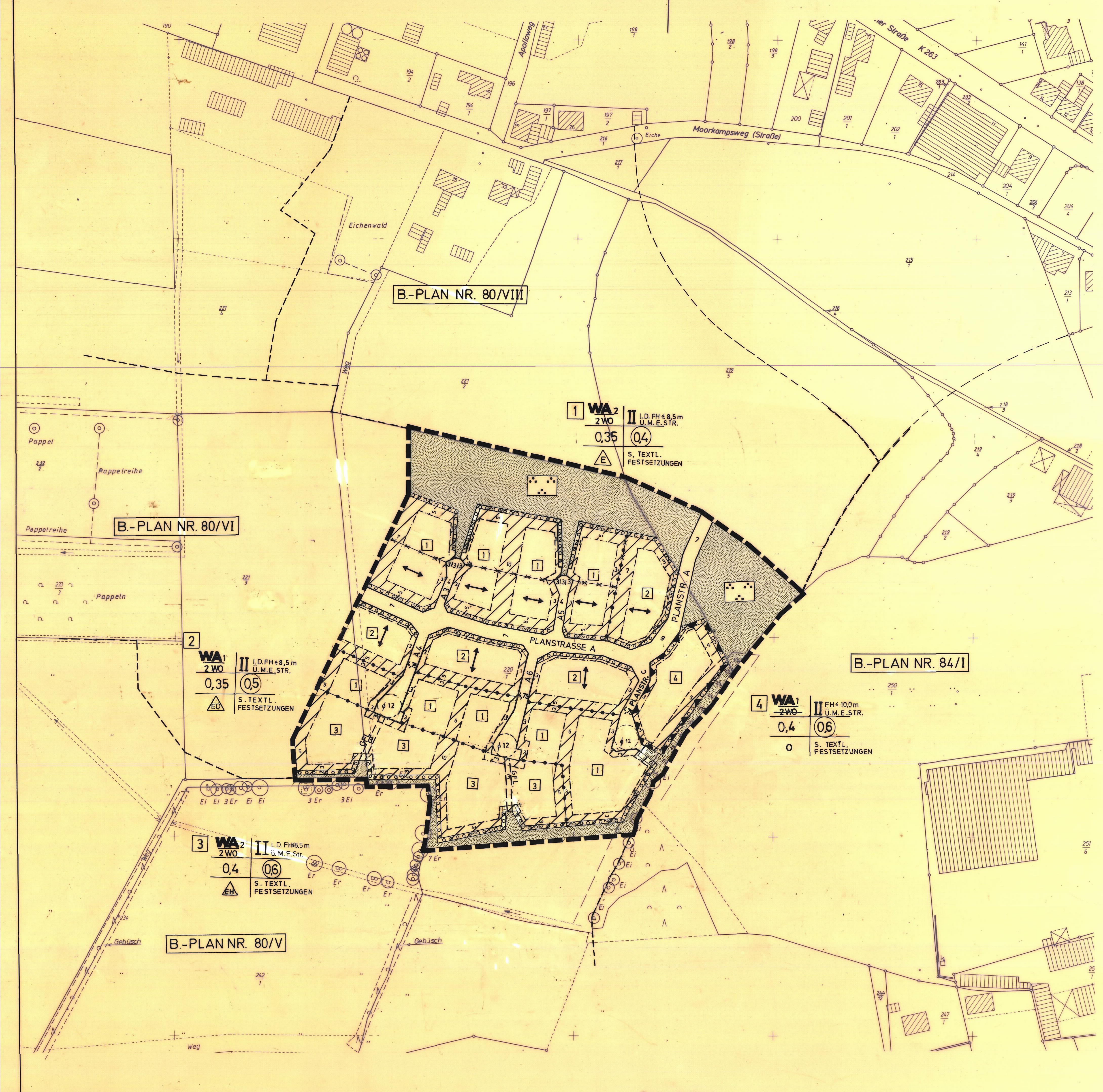
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
Maßstab 1:1.000



Gem. Lohne
Flur 25
Maßstab 1:1000

BEBAUUNGSPLAN NR. 80/VII
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das im Bebauungsplan gem. § 4 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) wird gem. § 1 Abs.4, 5, 6 und 8 wie folgt gegliedert:

   * Im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sind gem. § 4 BauNVO Abs.2 allgemein zulässig:
     Nr.1 Wohngebäude
     Nr.2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
     Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

     Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.3 zugelassen werden:

     Nr.1 Betriebe des Beherbungsgewerbes,
     Nr.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
     Nr.3 Anlagen für Verwaltungen.

     Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gem. § 4 Abs.3 Nr.4 und 5) sind nicht zulässig.

   * Im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) sind gem. § 4 BauNVO Abs.1 Wohngebäude (Nr.1) allgemein zulässig.

     Ausnahmsweise können gem. § 4 Abs.2 zugelassen werden:

     Nr.2 Schank- und Speisewirtschaften,
     Nr.3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

     Die Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 sind nicht zulässig.

2. Für die Ermittlung der Grundfläche im Bebauungsplanbereich wird § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO gem. § 19 Abs.4 Satz 3 ausgeschlossen.

   Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche bis zu 20% überschritten werden.

3. Für die Ermittlung der Geschoßflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände mitzurechnen (gem. § 20 Abs.3 BauNVO).

4. In den Bereichen, in denen die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt ist, können für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf ausnahmsweise max. vier statt zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen werden (z.B. Altenwohnungen, Behindertenwohnungen).

6. In den Baugebieten darf die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. (s.nachrichtl.Hinweis Nr.1)

7. In den Baugebieten ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
   Stellplätze können auch außerhalb des Bauteppichs zwischen Gebäude und erschließender Straße zugelassen werden.

8. Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind im Einvernehmen mit der Stadt Lohne entsprechend den Aussagen des "landschaftspflegerischen Begleitplanes zum wasserwirtschaftlichen Rahmenplan für das Plangebiet Nr.80" mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen:

   Geschnittene Hecken: Hainbuche, Liguster, Feldahorn, Weißdorn, Rotdorn.
   Freiwachsende Hecken (≙ Sträucher): Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Kanelkirsche, Haselnuß, Rotdorn, Weißdorn, Stechpalme, Liguster, Schlehe, Faulbaum, Wildrosen, Brombeere, Holunder, Vogelbeere.

   Innerhalb der Pflanzgebotsflächen entlang der Planstraße A ist das Anlegen von notwendigen Zufahrten (max. Breite 5m) für die Erschließung der dort gelegenen Grundstücke ausnahmsweise zulässig.

9. Die öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Grünbereiche zu entwickeln und dauerhaft abzusichern.

   * Gehölzbestände in der Niederung und entlang der Entwässerungsgräben sind zu erhalten.
     Ablagerungen und Abgrabungen von Boden sowie die Lagerung von Baustoffen oder die Anlage von Baustraßen haben in einem Abstand von bis zu 5 m über der äußeren Kronenbegrenzung des Bestandes zu unterbleiben.

   * Der Gewässerverlauf ist mit einem mind.7m breiten Erlen- und Weidengürtel zu säumen.
     Die weitere Vegetation ist auf der Grundlage des potentiell natürlichen Standortes auszuwählen. Es sind zu pflanzen:

35%	Quercus robur	Stieleiche
25%	Quercus petrea	Traubeneiche
15%	Betula pendula	Weißbirke
10%	Populus tremula	Zitterpappel

     Als Begleiter können außerdem gepflanzt werden:

7%	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
8%	Prunus padus	frühbl.Traubenkirsche

     Die Baumarten sind in Gruppen oder Reihen als Hochstämme (HST) zu pflanzen.

   * In den "höheren Lagen", vorwiegend in den Randbereichen des Grünflächensystems, sind Strauchpflanzungen aus folgenden Arten anzulegen:

15%	Prunus spinosa	Schlehe
15%	Sambucus nigra	Holunder
15%	Crataegus monogyna	Weißdorn
10%	Corylus avellana	Waldhasel
10%	Cornus alba	Hartriegel
10%	Cornus mas	Kornelkirsche
8%	Rubus fructiosus	Wilde Brombeere
15%	Rosa canina	Hundsrose
2%	Ilex aquifolium	Gemeine Stechpalme

     Die Pflanzung erfolgt in Gruppen, im Dreiecksverband, 1,2 x 1,2 m. Je Art sind 5 - 10 Stück zu pflanzen.

   * In die wechselfeuchten Zonen bzw. Mäander des Gewässersystems sind Arten des Erlenbruchs zu pflanzen:

50%	Alnus glutinosa	Schwarzerle
10%	Salix fragilis	Buschweide
10%	Salix alba	Silberweide
10%	Salix aurita	Öhrchenweide
10%	Salix cinerea	Aschweide
5%	Rhamnus frangula	Faulbaum
5%	Prunus padus	frühbl.Traubenkirsche

     Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband, 1,2 x 1,2 m. Je Art sind 5 bis 10 Stück zu pflanzen.
     Die o.g.Weichholzaue ist parallel zum Ufer zu pflanzen, wobei die Erlen in Reihen dicht am Ufer des Baches stehen müssen.

10. Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr der Dinklager Straße (Nordtangente) sind auf den in der Planzeichnung nach § 9 Abs.5 gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB Vorkehrungen zu treffen, daß der maximale Innengeräuschpegel in Schlaf- und sonstigen Ruheräumen während der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) 30 dB und in den sonstigen Aufenthaltsräumen 40 dB nicht überschreitet.

    Bei der technischen Ausgestaltung der Schlaf- und Ruheräume ist sicherzustellen, daß dabei jederzeit eine dauernde Belüftung des entsprechenden Raumes gewährleistet ist. (Siehe hierzu die Schallschutzklassen gem. VDI 2719)

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. §§ 56, 57 und 98 NBauO)

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungspläne Nr.80/VII.

§ 1 In bestimmten Bereichen des Bebauungsplanes ist die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung) durch die Richtung des entsprechenden Planzeichens festgesetzt. Auf Eckgrundstücken (zwischen Haupterschließungsstraße und Stichstraße) kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Lohne eine Ausnahme von 90° zulassen (gem. § 31 Abs.1 BauGB).

§ 2 Im Bebauungsplanbereich sind Flachdächer mit Ausnahme für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig.
Die Dächer der Gebäude sind als Walm-, Krüppelwalm-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° oder als Mansarddächer zu errichten.
In den Bereichen, in denen eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind Walmdächer unzulässig.

§ 3 Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal ein Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig.

§ 4 Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 3013) einzudecken. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

§ 5 Die Grundstücksfreiflächen der Wohngrundstücke sind als Zier- bzw. Wohngärten anzulegen.
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die notwendigen Pflasterflächen der PKW- Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Wohnterrassen.

§ 6 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von geschnittenen Hecken (max. 1,50m hoch) zulässig (s.textl.Festsetzung Nr.9).
Zu den öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur in Form von freiwachsenden Hecken aus landschaftsgerechten Gehölzen zulässig (s.textl.Festsetzung Nr.9).

§ 7 Zäune als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur im Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen als Maschendrahtzäune (max. 1,20m hoch) zulässig.
Im Bereich von Hecken sind sie an deren Grundstücksinnenseiten zu errichten.

C. NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Abwassersatzung der Stadt Lohne:

   Gem. § 12 der Abwassersatzung der Stadt Lohne muß durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, daß das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht auf öffentliche Straßen, Wege und Plätze gelangt.

2. Niedersächs.Denkmalschutzgesetz (NDschG):

   Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese meldepflichtig sind.
   (Niedersächs. Denkmalschutzgesetz vom 30.06.78)
   Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Stadtverwaltung zu melden, die sofort die zuständige Denkmalschutzbehörde benachrichtigen wird.

PRÄAMBEL

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 hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 80/VII "Nördlich der Unlandsbäke - Westlich der Nordtangente", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

Lohne, den 16.08.93

gez. DIEKMANN Siegel gez. NIESEL
Ratsvorsitzender Stadtdirektor

VERFAHRENSVERMERKE

Die Rat der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 27.06.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/VII "Nördlich der Unlandsbäke - Westlich der Nordtangente" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ——— ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 16.08.93 gez. NIESEL
Stadtdirektorr

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: 4737A-D
Maßstab: 1:1.000
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4 des Niedersächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes vom 02.07.1985, Nds. GVBl. S. 187, geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 19.09.1989, Nds. GVBl. S. 345).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Okt. 91). 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 25.08.1993

Katasteramt Vechta gez. SCHMALGEMEIER (Siegel)
Unterschrift

PLANVERFASSER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Planungsgruppe ASTO
Tel. 0441/77331
Lindenallee 4
2900 Oldenburg

Oldenburg, den 01.06.1993 [signature]
Planverfasser

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.07.92 dem Entwurf des Bebauungsplans einschl. örtl. Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB/§ 3 Abs. 3 Satz 1 erster Halbsatz i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.03.93 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 15.03.93 bis 16.04.93 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 16.08.93 gez. NIESEL
Stadtdirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan einschl. örtl. Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 56, 97 und 98 NBauO nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 09.06.93 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 16.08.93

gez. DIEKMANN gez. NIESEL
Bürgermeister Stadtdirektor

ANZEIGE

Gemäß § 2 Abs. 6 Wohnungsbauerleichterungsgesetz, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes v. 22.04.93 (BGBl. I S. 466) ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs. 1 BauGB nicht erforderlich.

Lohne, den 16.08.93 gez. NIESEL
Stadtdirektor

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan ist gemäß § 12 BauGB am 17.09.93 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Weser-Ems bekanntgemacht worden. Er ist damit am 17.09.93 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 24.09.93 gez. i.V. WINKEL
Stadtdirektor

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

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

Lohne, den ....
Stadtdirektor

MÄNGEL DER ABWÄGUNG

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

Lohne, den ....
Stadtdirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO

- WS Kleinsiedlungsgebiete ○
- WR Reine Wohngebiete ○
- WA Allgemeines Wohngebiet ●
- MD Dorfgebiete ○
- MI Mischgebiete ○
- MK Kerngebiete ○
- GE Gewerbegebiete ○
- GI Industriegebiete ○
- SO(Woch) Sondergebiete, die der Erholung dienen ○
- SO Sonstige Sondergebiete ○

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

- (0.8) Geschoßflächenzahl ●
- 0.4 Grundflächenzahl ●
- WA 2 WO allgem. Wohngebiet mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf max. 2 pro Gebäude ●
- Zahl der Vollgeschosse
- III als Höchstgrenze ●
- FH ≤ 8,5 m max. Firsthöhe 8,5 m ●
- Ü.M.E.STR. über Mitte erschließender Straße ●
- II I.D. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, das oberste Geschoß ist in den Dachraum zu integrieren (§ 16 Abs. 2(3) i.V.m. § 20 BauNVO ●

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

- o Offene Bauweise ○
- E nur Einzelhäuser zulässig ●
- D nur Doppelhäuser zulässig ○
- H nur Hausgruppen zulässig ○
- ED nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig ●
- g Geschlossene Bauweise ○
- Baulinie ○
- Baugrenze ●
- „s" Sonderbauweise, Gebäudelängen bis m sind zul. Abstände richten sich nach § 7 NBauO ○

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentl. und priv. Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf ○
- Öffentliche Verwaltungen ○
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○
- Schulen ○
- Post ○
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ○
- Gesundheitl. Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen ○
- F Feuerwehr ○

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie ●
- P Öffentliche Parkfläche ○
- Straßenbegrenzungslinie zugleich Baulinie ○
- Straßenbegrenzungslinie zugleich Baugrenze ○
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
- z.B. Einfahrt ○
- z.B. Einfahrtsbereich ○
- z.B. Bereich ohne Ein-und Ausfahrt ○

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung od. Beseitigung von Abwasser u. festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 12 und Abs. 6 BauGB

- Elektrizität ○
- Gas ○

Hauptversorgungs-und Hauptabwasserleitungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- oberirdisch ○
- unterirdisch ○

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Spielplatz ○
- Sportplatz ○
- Parkanlage ●
- Friedhof ○

Planungen, Nutzungregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen z. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ●
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen u. f. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern
- Bäume ○
- Sträucher ○
- Bäume ○
- Sträucher ○
- N Naturschutzgebiet ○
- L Landschaftsschutzgebiet ○
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts ○

Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB

- Flächen für Aufschüttungen ○
- Flächen für Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen ○

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

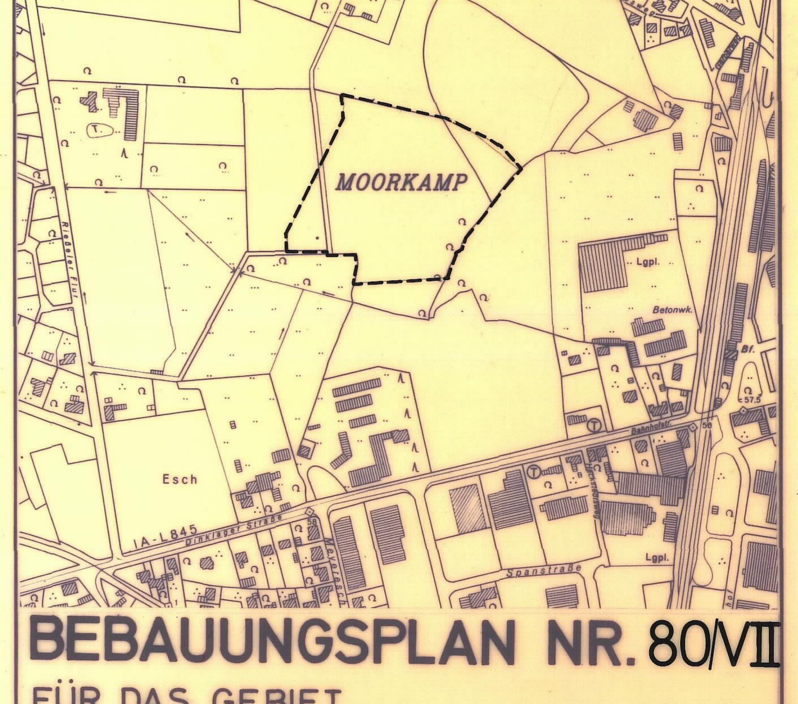
- Flächen für die Landwirtschaft ○
- Flächen für die Forstwirtschaft ○

Sonstige Planzeichen

- ○ Im Plan nicht enthalten
- ● Im Plan enthalten
- Ei: Eiche ●
- Er: Erle ●
- Traufe ●
- vorh. Bäume ●
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ○
- St Stellplätze ○
- Ga Garage ○
- GSt Gemeinschaftsstellplätze ○
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit u. des Erschließungsträgers ●
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ●
- Begrenzung anschl. Bebauungspläne ○
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets ●
- nicht überbaubare Grundstücksfläche / überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze ●
- Bauliche Anlagen, sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürfen eine Höhe von 0.80 m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten ○
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- M Mülltonnenstandplatz ○
- Abgrenzung unterschiedl. Stellung baul. Anlagen (Hauptfirstrichtung)
- Hauptfirstrichtung

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Katasteramt Vechta Az.: 892 /. 89



BEBAUUNGSPLAN NR. 80/VII
FÜR DAS GEBIET
"NÖRDLICH DER UNLANDSBÄKE - WESTLICH DER NORDTANGENTE"
+ ÖRTL. BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG
# STADT LOHNE
LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG