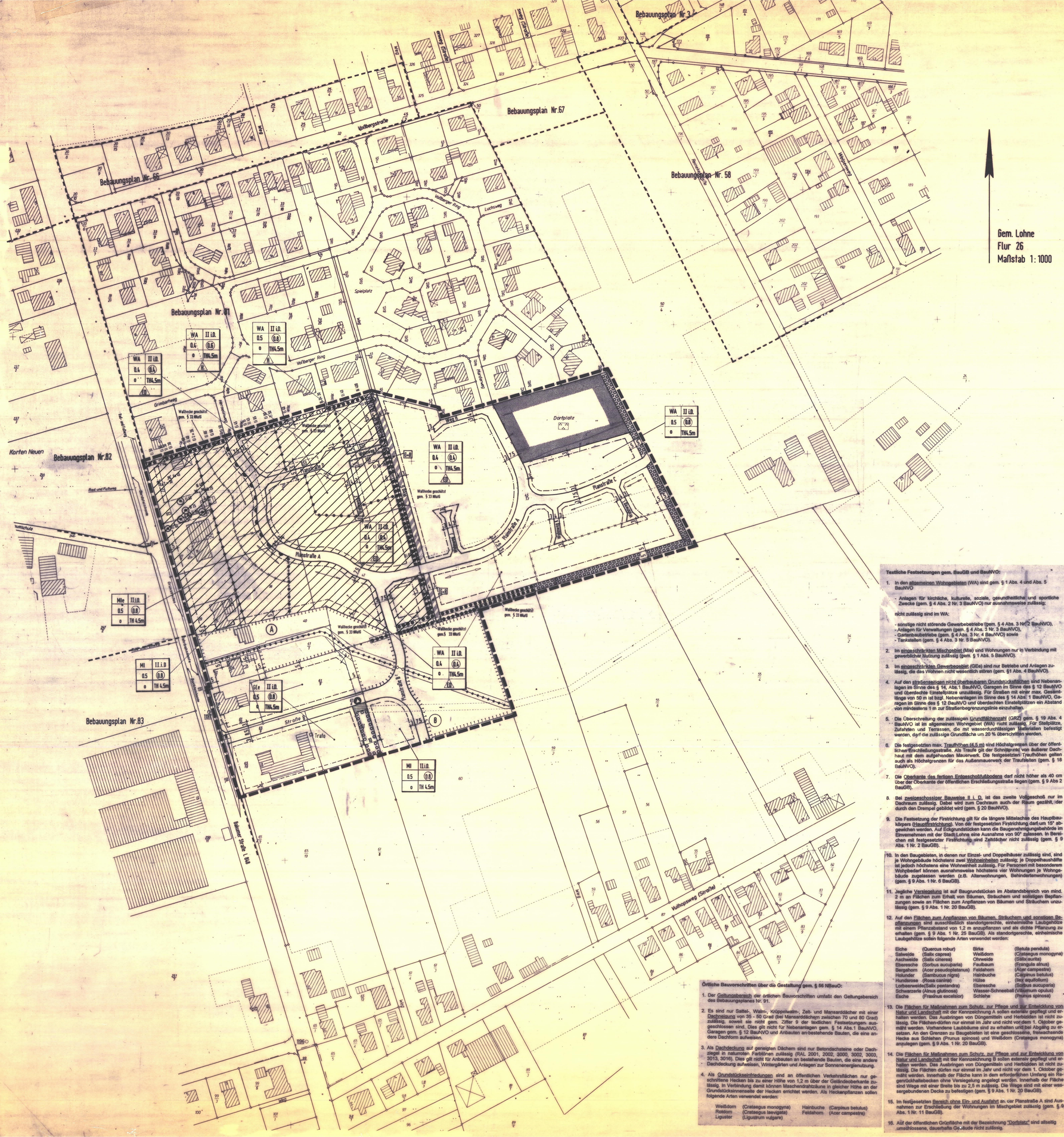


Gem. Lohne
Flur 26
Maßstab 1: 1000

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 hat der Rat der Stadt Lohne diesen Bebauungsplan Nr. 91, bestehend aus der Planzeichnung und den ~~nebenstehenden~~ / ~~obenstehenden~~ textlichen Festsetzungen sowie den ~~nebenstehenden~~ / ~~obenstehenden~~ örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen:

Lohne, den 25.06.1996

gez. Diekmann (SIEGEL) gez. Niesel
Bürgermeister Stadtdirektor

Verfahrensvermerke
Aufstellungsbeschluß

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 2.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.01.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 25.06.96 gez. Niesel
Unterschrift

Planunterlage

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: 4738 B + D 4838 A + C
Maßstab: 1:1000

Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche 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 Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom März 1993). 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 25.06.96 gez. Dirksmöller
Katasteramt (Unterschrift)
(Siegel)

Dieser Bebauungsplan ist mit Verfügung (Az.: 204-206.12-21102-60006/91) vom heutigen Tage - unter Auflagen / mit Maßgaben - gem. § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG - ausgenommen für die im Bebauungsplan besonders kenntlich gemachten Teile - genehmigt worden.

Oldenburg, den 8.4.1997

Bezirksregierung Weser-Ems
Im Auftrage
gez. Klie *(Siegel)*

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von TIPKE Ingenieure 10 26135 Oldenburg

Oldenburg, den 22.12.1994 U. Bierbaum
Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.05.1993 dem Entwurf des Bebauungsplans 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 29.01.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 7.02.1994 bis 7.03.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 25.06.96 gez. Niesel
Unterschrift

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung

Der ~~Rat~~ / Verwaltungsausschuß der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.05.1994 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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 10.07.1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 1.08.1994 bis 9.09.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lohne, den 25.06.96 gez. Niesel
Unterschrift

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 22.02.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 25.06.96 gez. Niesel
Unterschrift

Beitrittsbeschluß

Der Rat der Stadt ist den in der Verfügung vom 08.04.97 (Az.: 204-206.12-21102-60006/91) aufgeführten Auflagen / Maßgaben / Anmerkungen in seiner Sitzung am 28.05.97 beigetreten und die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.
Der Bebauungsplan hat wegen der Auflagen / Maßgaben vom ... bis ... öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekanntgemacht.

Lohne, den 14.07.97 gez. Niesel
Unterschrift

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung / Durchführung des Anzeigeverfahrens des Bebauungsplans ist gemäß § 12 BauGB am 12.06.97 im Amtsblatt in der Oldenburgischen Volkszeitung bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 12.06.97 rechtsverbindlich geworden.

Lohne, den 14.07.97 gez. Niesel
Unterschrift

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

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

..., den ...
Unterschrift

Mängel und Abwägung

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

..., den ...
Unterschrift

Gebäudebestand, Grenzen, und Hinweise

Wohngebäude
Wirtschafts- und Industriegebäude
Einzelbaum
Eiche, Durchmesser z. B. 40cm
Birke
Kastanie
Mauer
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Topographische Begrenzungssteine
22 Flurstücksnummer
Abgekarteter Grenzpunkt

Textliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO:

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig;

   nicht zulässig sind im WA:
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
   - Anlagen für Verwaltungen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
   - Gartenbaubetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie
   - Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).
2. Im eingeschränkten Mischgebiet (MIe) sind Wohnungen nur in Verbindung mit gewerblicher Nutzung zulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).
3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (gem. §1 Abs. 4 BauNVO).
4. Auf den straßenseitigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und überdachte Einstellplätze unzulässig. Für Straßen mit einer max. Gesamtlänge von 50 m sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und überdachten Einstellplätzen ein Abstand von mindestens 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
5. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche um 20 % überschritten werden.
6. Die festgesetzten max. Traufhöhen (4,5 m) sind Höchstgrenzen über der öffentlichen Erschließungsstraße. Als Traufe gilt der Schnittpunkt von äußerer Dachhaut mit dem aufgehenden Mauerwerk. Die festgesetzten Traufhöhen gelten auch als Höchstgrenzen für das Außenmauerwerk der Traufseiten (gem. § 18 BauNVO).
7. Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 40 cm über der Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße liegen (gem. § 9 Abs 2 BauGB).
8. Bei zweigeschossiger Bauweise II i. D. ist das zweite Vollgeschoß nur im Dachraum zulässig. Dabei wird zum Dachraum auch der Raum gezählt, der durch den Drempel gebildet wird (gem. § 20 BauNVO).
9. Die Festsetzung der Firstrichtung gilt für die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung). Von der festgesetzten Firstrichtung darf um 15° abgewichen werden. Auf Eckgrundstücken kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Lohne eine Ausnahme von 90° zulassen. In Bereichen mit festgesetzter Firstrichtung sind Zeltdächer nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).
10. In den Baugebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig; je Doppelhaushälfte ist jedoch höchstens eine Wohneinheit zulässig. Für Personen mit besonderem Wohnbedarf können ausnahmsweise höchstens vier Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden (z.B. Altenwohnungen, Behindertenwohnungen) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
11. Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von mind. 2 m an Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
12. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubgehölze mit einem Pflanzabstand von 1,2 m anzupflanzen und als dichte Pflanzung zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sollen folgende Arten verwendet werden:

Eiche	(Quercus robur)	Birke	(Betula pendula)
Salweide	(Salix caprea)	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Aschweide	(Salix cinerea)	Ohrweide	(Salix aurita)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Faulbaum	(Frangula alnus)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	Feldahorn	(Acer campestre)
Holunder	(Sambucus nigra)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hundsrose	(Rosa canina)	Hülse	(Ilex aquifolium)
Lorbeerweide	(Salix pentandra)	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)	Wiesen-Schneeball	(Viburnum opulus)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Schlehe	(Prunus spinosa)

13. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung A sollen extensiv gepflegt und erhalten werden. Das Ausbringen von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig. Die Flächen dürfen nur einmal im Jahr und nicht vor dem 1. Oktober gemäht werden. Vorhandene Laubbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. An den Grenzen zu Baugebieten ist eine geschlossene, freiwachsende Hecke aus Schlehen (Prunus spinosa) und Weißdorn (Crataegus monogyna) anzulegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
14. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung B sollen extensiv gepflegt und erhalten werden. Das Ausbringen von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig. Die Flächen dürfen nur einmal im Jahr und nicht vor dem 1. Oktober gemäht werden. Innerhalb der Fläche kann in dem erforderlichen Umfang ein Regenrückhaltebecken ohne Versiegelung angelegt werden. Innerhalb der Fläche sind Wege mit einer Breite bis zu 2,5 m zulässig. Die Wege sind mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
15. Im festgesetzten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt an der Planstraße A sind Ausnahmen zur Erschließung der Wohnungen im Mischgebiet zulässig (gem. § 9, Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
16. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Bezeichnung "Dorfplatz" sind allseitig umschlossene, dauerhafte Gebäude nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 56 NBauO:

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91.
2. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 35 - 50 Grad (bei Mansarddächern zwischen 70 und 80 Grad) zulässig, soweit sie nicht gem. Ziffer 9 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen sind. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachform aufweisen.
3. Als Dacheckung auf geneigten Dächern sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in naturroten Farbtönen zulässig (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016). Dies gilt nicht für Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dacheckung aufweisen, Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung.
4. Als Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m über der Geländeoberkante zulässig. In Verbindung damit können Maschendrahtzäune in gleicher Höhe an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden. Als Heckenpflanzen sollen folgende Arten verwendet werden:

Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Roldorn	(Crataegus laevigata)	Feldahorn	(Acer campestre)
Liguster	(Ligustrum vulgare)		

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WS Kleinsiedlungsgebiete
WR Reine Wohngebiete
WA Allgemeine Wohngebiet
MD Dorfgebiete
MIe Mischgebiete ~~e~~ eingeschränkt
MK Kerngebiete
GEe Gewerbegebiete ~~e~~ eingeschränkt
GI Industriegebiete
SO(Wochenh.) Sondergebiete, die der Erholung dienen
SO Sonstige Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

GR Geschoßflächenzahl
GA Grundflächenzahl
30 Baumassenzahl
Zahl der Vollgeschosse
III als Höchstgrenze
II i.D. Höchstens 2 Vollgeschosse,das oberste Geschoß ist in das Dachraum zu integrieren
TH Traufhöhe in 4,50 m über OK Fahrbahn als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie zugleich Bäume
Straßenbegrenzungslinie zugleich Bäume
Ein- bzw Austahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
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

Elektrizität Gas
Abfall

Hauptversorgungs-und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch Vollgraben
unterirdisch Vollgraben

Grünflächen

öffentl. Spielplatz Sportplatz Bolzplatz Friedhof

Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen z. Schutz, z. Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen z. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern
Bäume
Sträucher
siehe textliche Festsetzung Nr. 13
siehe textliche Festsetzung Nr. 14
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen f. Aufschüttungen, Abgrabungen od. f. die Gewinnung von Bodenschätzen

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

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft

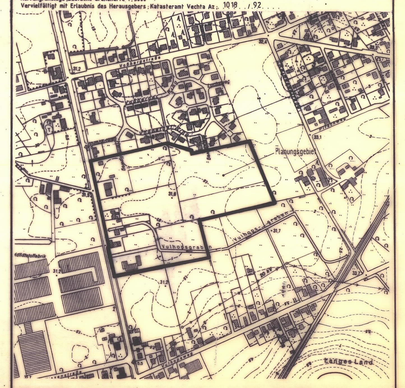
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft

Sonstige Planzeichen

Im Plan nicht enthalten
Im Plan enthalten
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und, Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
Ga Garage
GSt Gemeinschaftsstellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
von der Genehmigung ausgenommene Fläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Begrenzung örtlich. Bebauungsplan
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Bauliche Anlagen, sowie unterirdische Nebenanlagen und Einrichtungen, ferner Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80m über OK fertig ausgebauter Fahrbahn nicht überschreiten
Müllbehälterstandplätze
Abgrenzung unterschiedlicher Stellung baulicher Anlagen (Hauptfirstrichtung)
Hauptfirstrichtung

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 5000

Kartengrundlage Deutsche Grundkarte 1: 5000
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Katasteramt Vechta Az.: 1019 ../92



BEBAUUNGSPLAN NR. 91

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER L 848 (BAKUMER STRASSE) UND NÖRDLICH DES VULHOPSGRABENS

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

21.10.1993 / 15.06.1994 / 22.12.1994 / 04.05.1995 / 14.06.1995 / 21.06.1996