

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB UND BAUNVO (1990)**

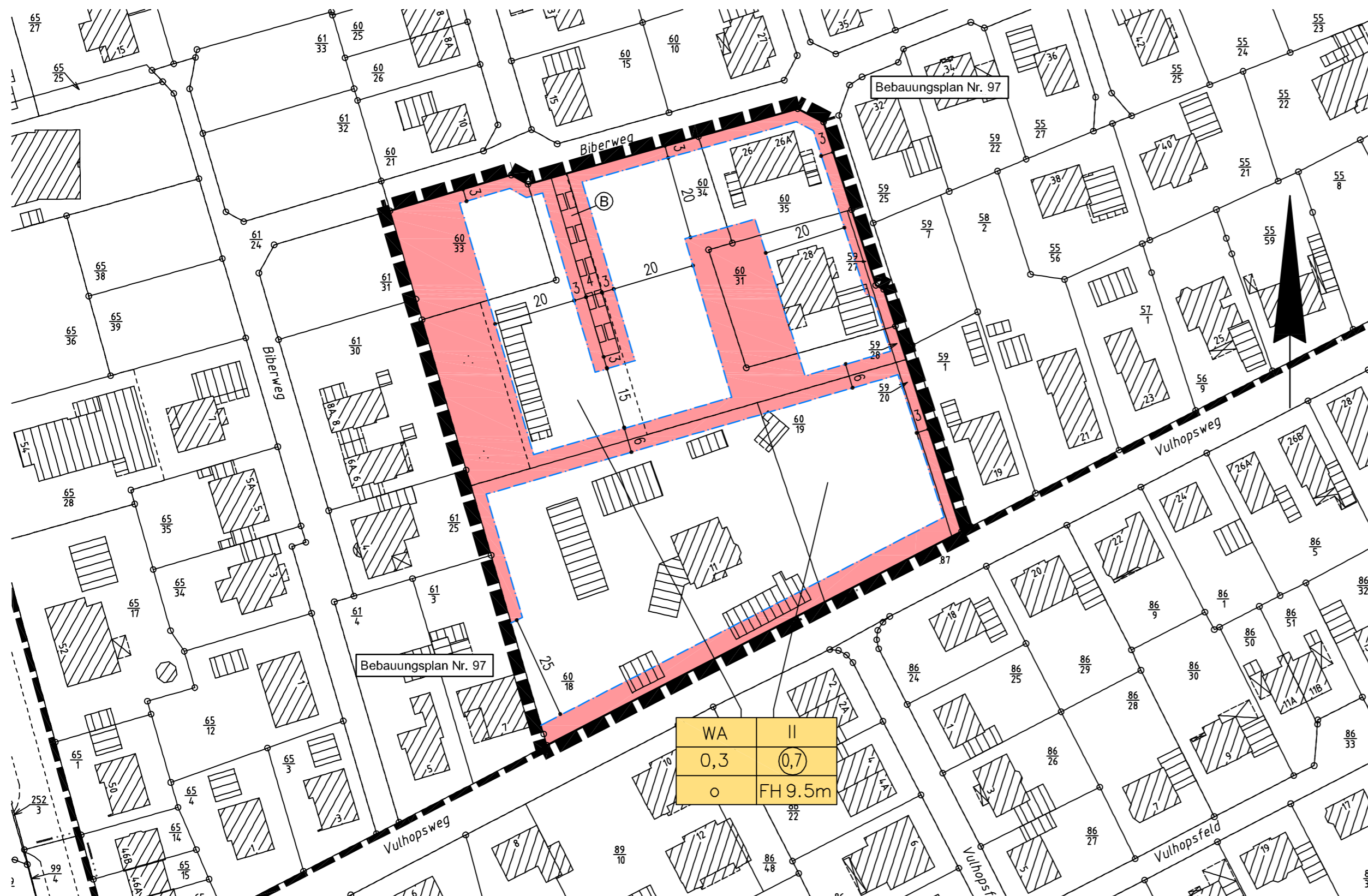
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO  
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO  
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO  
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO;  
in den allgemeinen Wohngebieten (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) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Wohngebäuden je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Hausgruppenabschnitt ist nur eine Wohnung zulässig.
- 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 gemessen über der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Längsachse der nächsten 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 nächsten 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)
Feldahorn (Acer campestre)	Spitzahorn (Acer platanoides)

**Hinweis auf die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans:**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).



**PLANZEICHENERKLÄRUNG (PlanzV 90)**

- Art der baulichen Nutzung  
**WA** allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung  
**0,3** Grundflächenzahl  
**(0,7)** Geschossflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze  
**o** offene Bauweise  
--- Baugrenze
- Sonstige Planzeichen  
--- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger und der Leitungsträger  
**(B)**  
--- Umgrenzung des Bereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97  
--- Grenze des Bebauungsplanes Nr. 97

**HINWEISE**

1. Belange des Denkmalschutzes  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleinsammlungen, Schliacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen 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 ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

2. Belange des Artenschutzes  
Das Vorhandensein von Niststätten europäischer Vogelarten (hier: Gehölzbrüter) im Plangebiet ist anzunehmen. Das Vorhandensein von Sommerquartieren von Fledermausarten ist nicht mit Sicherheit auszuschließen. Für die genannte Artengruppe gelten die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG. Um die Verletzung oder Tötung von Individuen sicher auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen der Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb des Sommerlebensphase der Fledermäuse (d.h. nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September) durchzuführen. Sind dennoch Maßnahmen wie die oben genannten innerhalb der Brutphase der Vögel bzw. der Sommerlebensphase der Fledermäuse beabsichtigt, kann eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta beantragt werden. Dazu ist in der Regel eine einzelfallbezogene, vorherige, gutachterliche Untersuchung des von der Maßnahme betroffenen Bereiches erforderlich.

Maßstab 1 : 1000

**Präambel und Ausfertigung**

Auf Grund des § 1 Abs. 8, § 2, § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in den z. Zt. gültigen Fassungen hat der Rat der Stadt Lohne diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Lohne, den 12.12.2013  
.....  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke  
Aufstellungsbeschluss**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.04.2013 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 97 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den 12.12.2013  
.....  
i.A.

**Planunterlagen**

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Stand vom 11.08.2011  
Maßstab: 1 : 1000



Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)  
Katasteramt Vechta

**Planverfasser**

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von dem  
Planungsbüro TOPOS, Dedestr. 10, 26135 Oldenburg.

Oldenburg, den 17.07.2013  
.....  
(Planverfasser)

**Beschleunigtes Verfahren / Öffentliche Auslegung**

Dieser Bebauungsplan für die Innenentwicklung wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB entsprechend.  
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 23.04.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt.  
Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 23.08.2013 gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 20.09.2013 gegeben.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.08.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Lohne, den .....  
.....  
i.A.

**Erneute öffentliche Auslegung**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3, Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 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 .....  
.....  
i.A.

**Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lohne, den 12.12.2013  
.....  
i.A.

**In Kraft treten**

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

Lohne, den .....  
.....  
i.A.

**Verletzung von Vorschriften**

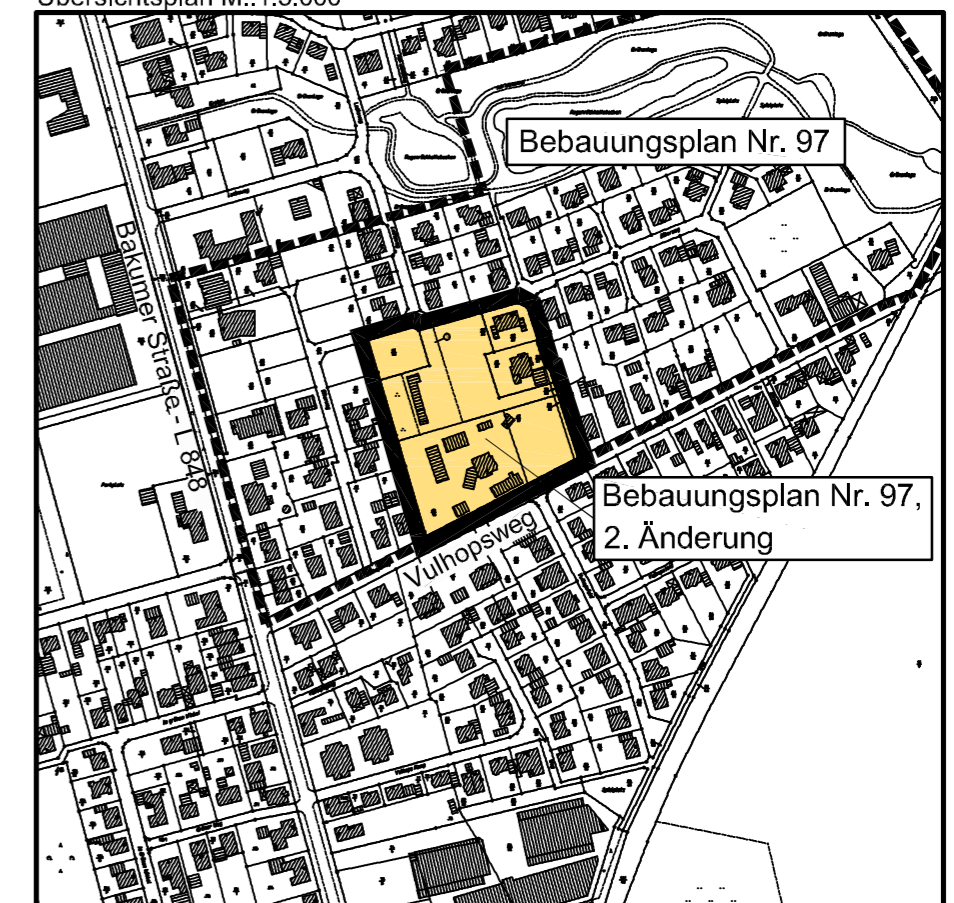
Innerhalb eines Jahres nach in Kraft treten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans und der Begründung nicht geltend gemacht worden.

Lohne, den .....  
.....  
i.A.

**STADT LOHNE  
BEBAUUNGSPLAN NR. 97  
"BAKUMER STRASSE (L 848)/  
NÖRDLICH VULHOPSWEG"**

**2. ÄNDERUNG  
(beschleunigtes Verfahren §13a)**

Übersichtsplan M.1:5.000



Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)

T3D:\Acad-Daten\LOHNE\B97\_2\B97\_2A\_v3.dwg