

Prüfbericht 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 Löhne diesen Bebauungsplan Nr. 108B, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den nachstehenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Sitzung beschlossen:

Löhne, den 23.05.2006	
gez. Niesel	(Siegel)
Bürgermeister	
Verfahrensvermerke Aufstellungsbeschluss	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.09.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108B beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 19.11.2004 ortsüblich bekannt gemacht.	
Löhne, den 21.06.2006	i.A. gez. Kröger (Unterschrift)
Planunterlagen	
Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte Gemarkung Löhne Flur 13 und 17 Maßstab 1 : 1.000	
Die diesem Plan zu Grunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Nds. Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen geschützt (Nds. GVBl. 2003, Seite 5). Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. (Stand vom 05.03.2004). 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.	
Bornstorf, den -5.07.06	03670-5
Dipl. Ing. Franz Joseph Ostendorf (Öffentl. best. Verm.-Ing.)	gez. Ostendorf (Unterschrift)
Planverfasser	
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro TOPOS , Dedelesstr. 10, 26135 Oldenburg.	gez. Lütjens (Planverfasser)
Oldenburg, den 23.05.2006	
Öffentliche Auslegung	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.03.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.08.2005 bis 10.09.2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.	
Löhne, den 21.06.2006	i.A. gez. Kröger (Unterschrift)
Vereinfachte Änderung oder Ergänzung	
Der Verwaltungsausschuss der Stadt Löhne hat in seiner Sitzung am 06.12.2005 dem vereinfacht geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 02.03.2006 gemäß § 4a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 24.03.2006 gegeben.	
Löhne, den 21.06.2006	i.A. gez. Kröger (Unterschrift)
Satzungsbeschluss	
Der Rat der Stadt hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.05.2006 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	
Löhne, den 21.06.2006	i.A. gez. Kröger (Unterschrift)
In-Kraft-Treten	
Der Bebauungsplan ist am 29.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 29.06.2006 rechtsverbindlich geworden.	
Löhne, den 29.06.2006	i.A. gez. Kröger (Unterschrift)
Verletzung von Vorschriften	
Innerhalb von zwei Jahren nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.	
Löhne, den	Stadt Löhne i.A. (Unterschrift)
	(Siegel)



PLANZEICHNERKLÄRUNG	9. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung
1. Art der baulichen Nutzung WA Wohngebiete	Zweckbestimmung: Abwasser
2. Maß der baulichen Nutzung 0,3 Grundflächenzahl 0,6 Geschossflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	10. Sonstige Planzeichen Umgebung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes LärmSchutzWall siehe textliche Festsetzung Nr. 12 LärmSchutzWand siehe textliche Festsetzung Nr. 13 Lärmpegelbereichsgrenze Lärmpegelbereich II siehe textliche Festsetzung Nr. 11 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. Bezeichnung zu belastende Fläche zu Gunsten der Stadt Löhne zu Gunsten der Anlieger und der Leitungsträger Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anschließende Bebauungspläne
F.mind. Mindestgröße der Baugrundstücke; siehe textliche Festsetzung Nr. 3	Nachrichtliche Hinweise Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohle-ansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmal-schutzgesetzes (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 Arbeiten gestattet. Von der Landesstraße 845 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. Durch den Geltungsbereich verläuft eine in der Planunterlagen verzeichnete Gasleitung der EWE AG. Diese wurde nach Auskunft des Leitungsträgers im 3. Quartal 2005 stillgelegt. Nähere Auskünfte erteilt die EWE AG, Betriebsabteilung Cloppenburg, Emsleer Str.-60, 49661 Cloppenburg, Tel. (04471) 13-0.
Höhe baulicher Anlagen in Metern über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze; siehe textliche Festsetzung Nr. 6	
FH Firsthöhe TH Traufhöhe	
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze o offene Bauweise - Baugrenze	
4. Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg	
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 9 Zu erhaltende Bäume	
6. Grünflächen Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage Spielplatz	
7. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald Flächen für Wald - o - o - unterirdisch SW Schmutzwasser	
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	

STADT LOHNE BEBAUUNGSPLAN NR. 108C "ZWISCHEN JÄGERSTRASSE UND DOBBENWEG" MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Übersichtsplan M:1:10.000

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5000 (DGK5)

TJ\Löhne\B108C_v1q.dwg R2000

Fassung für Verfahren: Vorentwurf / § 4 (1) BauGB / § 3 (2) BauGB / § 4a (3) BauGB / § 10 BauGB
Datum: 14.07.2004/30.09.2004/11.11.2004/14.07.2005/12.12.2005/20.12.2005/19.01.2006/23.05.2006

- ### I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2004) 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
 - Gartenbetriebe 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) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.
 - Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 600 m² festgesetzt.
 - 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.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sowie zwischen der Baugrenze und angrenzendem Wald sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA 2 dürfen die Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,50 m nicht überschreiten; ausnahmsweise kann zur passiven Nutzung der Sonnenenergie auf der Süd-, Süd- oder Südwestseite von Gebäuden eine maximale Traufhöhe von 7,50 m zugelassen werden (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB). Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnhälfte der nächstgelegenen Erschließungsstraße; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachsflächen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 40 cm gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnhälfte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße liegen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).
 - Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig:
 - Stieleiche (*Quercus robur*) Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 - Rotbuche (*Fagus sylvatica*) Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
 - Winterlinde (*Tilia cordata*) Hainbuche (*Cornus betulus*)
 - Sandbirke (*Betula pendula*) Salweide (*Salix caprea*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*) Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortheimische Bäume und Sträucher vollständig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortheimische Bäume und Sträucher sind folgende Arten zulässig:
 - Stieleiche (*Quercus robur*) Sandbirke (*Betula pendula*)
 - Rotbuche (*Fagus sylvatica*) Salweide (*Salix caprea*)
 - Zitterpappel (*Populus tremula*) Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
 - Eberesche (*Sorbus aucuparia*) Faulbaum (*Frangula alnus*)
 - Hasel (*Corylus avellana*) Zweigirrl. Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*) Eingriff. Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Jedliche Verriegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 2 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig; weiterhin ist die Verriegelung, Aufschüttung oder Abgrabung in einem Abstand von weniger als 5 m von festgesetzten Einzelbäumen (Stammmitelpunkt) nicht zulässig. Bei natürlichem Abgang der Bäume oder einer widerrechtlichen Beseitigung ist ein gleichartiger und gleichwertiger Ersatz anzupflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 - Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung Lärmpegelbereich II (LPB II) sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Außenbauten (Wand, Dach, Fenster, Tür) von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen im Obergeschoss von Wohngebäuden so auszuführen, dass die Schalldämm-Maße des Lärmpegelbereiches II gem. DIN 4109 Tab. 8ff erreicht werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Dies gilt nicht für die dem Lärm von der 'Veichter Straße' (L 845) abgewandte Gebäudesseite.
 - Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung LärmSchutzwall ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 eine LärmSchutzanlage als Erdwall und/oder als eine homogen geschlossene Wand mit einer wirksamen Gesamthöhe von mindestens 4,0 m gemessen über der Fahrbahnoberfläche im Bereich der Längsachse der vorgelagerten 'Veichter Straße' (L 845) herzustellen. Die Flächen sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und als dicke Pflanzung dauerhaft zu erhalten; zulässig sind die in den textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 9 genannten Arten.
 - Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit der Bezeichnung LärmSchutzwall ist eine homogen-geschlossene Wand höhengleich zur Walkkante des anschließenden LärmSchutzwalles zu errichten; die Wand ist lückenlos an den angrenzenden LärmSchutzwall anzuschließen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- ### II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBAUO
- Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Ordnungswidrig handelt, wer gegen eine der nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zuwiderhandelt (§ 91 NBOuO).
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA1 und WA2) des Bebauungsplanes.
 - Als Dachformen sind nur Sattel-, Warm-, Krüppelwalm-, Zell- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 50° Groß zulässig. Ausgenommen von den vorstehenden Regelungen sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Bauten gem. § 7b Abs. 1 und 2 NBOuO.
 - Als Dachmaterial für bauliche Anlagen sind nur nicht glasierte Dachziegel und/oder Dachsteine mit Farbönen rotorange bis rotbraun (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3003 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015 und 8016) oder dunkelgrau (RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024, 7026) zulässig. Ausgenommen von den vorstehenden Regelungen sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Bauten gem. § 7b Abs. 1 und 2 NBOuO.
 - Als Dachmaterial für bauliche Anlagen sind nur nicht glasierte Dachziegel und/oder Dachsteine mit Farbönen rotorange bis rotbraun (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3003 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015 und 8016) oder dunkelgrau (RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024, 7026) zulässig. Ausgenommen von den vorstehenden Regelungen sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Bauten gem. § 7b Abs. 1 und 2 NBOuO.
 - Dachaufbauten und Dachschneitten sind auf höchstens 50% der entsprechenden Dachflächenlänge gemessen in Höhe des jeweiligen Eingriffes in die Dachfläche zulässig.
 - Das auf den Baugrundstücken innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 2 (WA 2) anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBOuO dort zu versickern.