

Stadt Lohne (Oldb)
Abt. Planung und Umwelt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 C 1. Änderung „Brockdorf“

1. Allgemeines

1.1 Verfahrensgrundlage

Rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5 f) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11.04.1994 (Nieders. GVBl. S. 155) in der zur Zeit geltenden Fassung

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 10.11.1998 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 C beschlossen und gleichzeitig dem Konzept des Bebauungsplanes Nr. 26 C 1. Änderung zugestimmt.

Da von dieser Änderung keine Träger öffentlicher Belange betroffen sind, die Stadt Lohne Eigentümer fast aller Baugrundstücke im Plangebiet ist, und der einzige betroffene private Grundstückseigentümer sich mit der Planänderung einverstanden erklärte, wird auf die Durchführung eines Verfahrens verzichtet.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 C 1. Änderung liegt innerhalb der Gemarkung Lohne, Flur 51. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird im Übersichtsplan deutlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 C 1. Änderung umfaßt einen nordwestlichen Bereich im Plangebiet 26 C und befindet somit sich nördlich der Ortslage Brockdorfs und östlich der Kreisstraße 269 (Langweger Straße). Im Süden und Osten weist der an das Plangebiet angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 C allgemeine Wohngebiete (WA) aus.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26 C 1. Änderung verliert der Bebauungsplan Nr. 26 C in dem überplanten Bereich seine Gültigkeit.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 26 C wurde im Nordwesten bisher ein Bereich für eine Bebauung mit Hausgruppen und Doppelhäusern festgesetzt. In der Begründung wurde diese Ausweisung mit der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum und dem schonenden Umgang mit der Ressource „Boden“ begründet.

Die derzeitige Vermarktungssituation zeigt, daß in Brockdorf gegenwärtig jedoch nur ein ausschließliches Interesse an der Errichtung von Einfamilienhäusern besteht. Auch gestaltet sich seit geraumer Zeit in Brockdorf die Vermietung von mehreren leerstehenden Wohnungen wegen mangelnder Nachfrage als schwierig. Dies bestätigt auch der allgemein nachlassende Nachfragetrend für den Mietwohnungsbau, der sich derzeit fast ausschließlich auf gute und zentrale Ortslagen konzentriert.

Die bisher ausgewiesene Hausgruppen- und Doppelhausbebauung in Teilen des Plangebietes Nr. 26 C wird daher in Einzel- und Doppelhausbebauung geändert.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der gewachsenen Ortsstruktur Brockdorfs wird nun ein allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 sowie einer Traufhöhe von maximal 4,50 m festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung einer Dachneigung von 35° bis 50° wird so die typische, aufgelockerte Bebauung am Ortsrand auch in diesem Baugebiet fortgesetzt und es wird verhindert, daß sich Baumassen entwickeln, die der bisherigen Siedlungsstruktur Brockdorfs nicht entsprechen.

Die unveränderte Baugrenze ist in diesem Wohngebiet zur Freihaltung einer Vorgartenzone mit 3 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Dieser Abstand ist gewählt worden, um im Plangebiet städtebaulich sinnvolle Grundstückstiefen zu erreichen. Unter Berücksichtigung eines verkehrsberuhigten Straßenausbaus ist dieser Abstand ausreichend.

Da keine privaten Zufahrten zur Kreisstraße 269 angelegt werden dürfen, ist in diesem Bereich ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt worden. Auch die bisherige Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entlang der K 269 hat weiterhin Bestand und wird in die Planzeichnung übernommen.

5. Textliche und baugestalterische Festsetzungen

Es werden folgende textliche und baugestalterische Festsetzungen getroffen:

Textliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO (1990)

1. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist im Bereich der festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um 20 % überschritten werden.
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 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 gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

3. In einem Abstandsbereich von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO und überdachte Einstellplätze unzulässig.
4. Die festgesetzten Traufhöhen sind Höchstgrenzen über der Straßenachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße. Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberfläche der Dachhaut. Für den Fall, daß die Außenwand den ermittelten Traufpunkt überschreitet, gilt die festgesetzte Traufhöhe als höchstzulässige Höhe für die Außenwand (gem. § 18 BauNVO).
5. In dem Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist jedoch höchstens eine Wohnung zulässig. Für Senioren und behinderte Personen können ausnahmsweise höchstens 4 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
6. Je Baugrundstück ist mind. ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:

Eiche	(Quercus robur)	Feld-Ulme	(Ulmus minor)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Sandbirke	(Betula pendula)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Sommer-Linde	(Tilia platyphylloides)
7. Wohngebäude sind bis zu einem Abstand von 25 m ab Straßenachse der K 269 mit Lärmschutzfenstern und -türen der Schallschutzklasse II auszuführen, so daß die Richtwerte der DIN 4109 bzw. der VDI 2719 eingehalten werden

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 56 NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 C 1. Änderung.
2. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 35° - 50° (bei Mansarddächern zwischen 70° und 80°) zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und Anbauten an bestehenden Bauten, die eine andere Dachform aufweisen.

3. Die Länge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf in Höhe der unteren Kante des Dacheinschnittes / Dachaufbaues 50% der gesamten entsprechenden Dachflächenbreite nicht überschreiten.
4. Als Dachdeckung auf geneigten Dächern sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in naturroten Farbtönen (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016) und in Anthrazitgrau (RAL 7016) zulässig. Dies gilt nicht für Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachdeckung aufweisen, Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Solarkollektoren).
5. Als Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur geschnittene Hecken 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)	Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Liguster	(Ligustrum vulgare)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn	(Acer campestre)		

Nachrichtlicher Hinweis

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:

- zu 1.: Die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen, um den Eingriff in die Natur zu minimieren und die Versiegelung zu begrenzen. Da dieses Ziel z.T. auch durch die Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien erreicht werden kann, ist bei Verwendung dieser Materialien eine Überschreitung der Grundfläche um 20 % zulässig.
- zu 2.: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen in diesem allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden, weil entsprechende Flächen dafür außerhalb des Gebietes zur Verfügung stehen.

Die weiter aufgeführten Anlagen werden ausgeschlossen, da sie den Wohngebietscharakter des Ortsteils Brockdorf zu sehr beeinträchtigen.
- zu 3.: Garagen und Nebenanlagen werden entlang der Straßen ausgeschlossen, um den Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen.
- zu 4.: Die Festsetzung dient dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauformen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen.
- zu 5.: In den allgemeinen Wohngebieten, in denen ein Einfamilienhauscharakter entstehen soll, werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dabei wird die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Grundstück bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte vorgenommen, um den Einfamilienhauscharakter des Gebietes sicherzustellen, eine städtebaulich nicht beabsichtigte Massierung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden, die neu anzulegenden Wohnstraßen im Pla-

nungsgebiet nicht durch ungewollte Verdichtung verkehrlich zu stark zu belasten sowie um die vorhandene soziale Infrastruktur und Freirauminfrastruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung zu belasten. Weiterhin sollen auch in diesem Wohngebiet die Wohnmöglichkeiten für behinderte Menschen und Senioren verbessert werden. Deshalb sind hier Ausnahmen von der Beschränkung der Wohnungszahl pro Gebäude erforderlich, da behinderte Menschen z.T. nur ebenerdig wohnen können und somit auch andere Wohnungszuschnitte und z.T. auch andere Wohnungszahlen pro Gebäude erforderlich sind. Gleiches gilt für Senioren.

- zu 6.: Die Festsetzung zur Bepflanzung dienen dazu, den Eingriff in die Natur zu minimieren und Verbesserungen für den Naturhaushalt herbeizuführen. Einheimische, standortgerechte Laubgehölze sind anzupflanzen, weil sie dem Klima und dem Boden angepaßt sind, sowie der Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine wesentliche Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden.

Die Festsetzung der Bepflanzung dient auch als Ausgleich bzw. Ersatz für den Eingriff in den Naturhaushalt. Durch einheimische, standortgerechte Vegetation in den Gärten wird das Landschaftsbild belebt und werden neue Lebensräume für Kleinlebewesen geschaffen.

- zu 7.: Die Festsetzungen der Schallschutzmaßnahmen sind notwendig, um Schallemissionen im allgemeinen Wohngebiet zu minimieren, damit die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel laut DIN 18005 bei allgemeinen Wohngebieten (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) eingehalten werden.

Begründung der gestalterischen Festsetzungen

- zu 2., 3. und 4.: Die gestalterischen Vorschriften hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der Dachfarbe sowie der Größe der Dachaufbauten beabsichtigen, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen, die mit den im Ort Brockdorf traditionell vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen übereinstimmen und das neue Siedlungsgebiet harmonisch in das Ortsbild eingliedern. Es wäre nicht sinnvoll durch ungewöhnliche Gestaltungsmerkmale ein unübliches Ortsbild zu prägen.
- zu 5.: Die Festsetzung wird getroffen, um den Charakter eines ländlichen Wohngebietes sicherzustellen. Es sollen dadurch charakteristische Ortsmerkmale ländlicher Siedlungen, die sich durch lebende Einfriedungen auszeichnen, aufgenommen und in diesem Baugebiet fortgesetzt werden. Darüber hinaus sichert diese Festsetzung die Durchgrünung des Wohngebietes und ein eigenständiges Erscheinungsbild der Wohnsiedlung.

6. Verkehrserschließung

Die Hapterschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Uralgen Kamp, die eine Verbindung von der Langweger Straße (K 269) zu der vorhandenen Erschließungsstraße „An der Uralge“ herstellen. Die weitere Erschließung erfolgt über zwei kleine Stichstraßen. Die gesamten Erschließungsstraßen werden als Mischflächen ausgebaut.

7. Infrastruktur - Belange von Ver- und Entsorgung

- (1) Die örtliche Versorgung mit Erdgas wird derzeit durch die „Energieversorgung Weser-Ems AG“ vorgenommen.
- (2) Für die Stromversorgung ist derzeit ebenfalls die „Energieversorgung Weser-Ems AG“ zuständig.
- (3) Die Abfallentsorgung im Plangebiet ist durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet.
- (4) Die Wasserversorgung erfolgt derzeit durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV), der im Stadtgebiet ein Leitungsnetz unterhält. Dieses wird vom Wasserwerk Holdorf aus gespeist.
- (5) Die Beseitigung von Schmutzwasser erfolgt in der Kläranlage Riebel. Die Kapazität dieser Anlage ist hierfür ausreichend.
- (6) Die konkrete Behandlung des Oberflächenwassers wird im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Entwurfsplanung geklärt werden. Da im Untergrund lehmige Böden anstehen, ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens begrenzt. Daher ist eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken nicht möglich und eine Ableitung des Oberflächenwassers über die Vorflut nicht zu umgehen. Dabei wird darauf geachtet, daß es zu keiner Abflußverschärfung im Vorflutsystem kommt. Eine wasserrechtliche Genehmigung wird rechtzeitig von der Stadt Lohne beantragt werden.
- (7) Altlasten, Ablagerungen oder gefahrenverdächtige Flächen sind der Stadt Lohne im Plangebiet nicht bekannt.
- (8) Die Stadt Lohne wird sicherstellen, daß gemäß § 42 NBauO eine ausreichende Löschwassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung steht.
- (9) Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt z.Z. durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

Das Plangebiet ist bereits vollständig an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen. Infrastrukturelle Belange stehen dem Planungsvorhaben somit nicht entgegen.

8. Spielplatz

Im Osten grenzt unmittelbar an das Plangebiet 26 C 1. Änderung eine im Bebauungsplan Nr. 26 festgelegte Spielplatzfläche von 840 m². Den Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) wird damit Genüge getan wird: Die vorgeschriebene Erreichbarkeit (max. 400 m) ist von allen Bauflächen aus gegeben.

9. Eingriff in Natur und Landschaft

In der Bauleitplanung sind u. a. die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gemäß § 1 Absatz 5 Ziffer 4 und 7 BauGB zu berücksichtigen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist deshalb auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind.

Das Plangebiet ist bereits vollständig rechtskräftig überplant und wird im Bebauungsplan Nr. 26 C als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die bisher geltenden Ausnutzungsziffern werden reduziert und die bisher für Hausgruppen- und Doppelhausbebauung vorgesehenen Bereiche werden nun in Bereiche für Einzel- und Doppelhäuser festgelegt.

Durch den Bebauungsplan 26 C - 1. Änderung - findet daher kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt, eine Kompensation wird daher nicht erforderlich.

10. Umwelteinwirkungen

Östlich des Plangebietes befindet sich die landwirtschaftliche Hofstelle Kühling auf der bisher eine Gänsezucht mit ca. 800 Tieren stattgefunden hat. Der Pachtvertrag für diesen landwirtschaftlichen Betrieb läuft in Kürze aus und somit auch die Tierhaltung. Damit sind negative Auswirkungen durch landwirtschaftliche Emissionen auf die Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 26 C 1. Änderung ausgeschlossen.

Von der nordwestlich des Plangebietes gelegenen Langweger Straße (K 269) gehen Lärmemissionen aus, die auf das Plangebiet einwirken.

Die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden z.T. überschritten (s. Tab. 1). Am Immissionspunkt 1 (nordwestliche Geltungsbereichsgrenze, die die geringste Entfernung zur Emissionsquelle hält), werden die Orientierungswerte tags um 5,1 dB(A) und nachts um 8 dB(A) überschritten. Am Immissionspunkt 2 (nordwestliche Baugrenze), werden die Orientierungswerte tags um 2,8 dB(A) und nachts um 5,6 dB(A) überschritten. Erst bei einer Entfernung von 36 m zur Straßenachse wird der Orientierungswert/tags für allgemeine Wohngebiete eingehalten; der Orientierungswert/nachts wird erst ab einer Entfernung von 59 m zur Straßenachse eingehalten.

Tab. 1: Maximale Immissionswerte im allgemeinen Wohngebiet

Immissionspunkte	tags		nachts	
	Beurteilungspegel (dB(A))	Orientierungswert (dB(A))	Beurteilungspegel (dB(A))	Orientierungswert (dB(A))
Imm.pkt. 1 (nordwestliche Geltungsbereichsgrenze)	60,1	55	53,0	45
Imm.pkt. 2 (nordwestliche Baugrenze)	57,8	55	50,6	45

Unter Berücksichtigung einer Überschreitung um 5 dB(A) wird der Nachtwert ab einer Entfernung von 25 m eingehalten; der Tagwert wird unter Berücksichtigung einer Überschreitung um 5 dB(A) schon ab einer Entfernung von 15 m eingehalten.

Um einen ausreichenden Lärmschutz auch in den Bereichen zu gewährleisten, die näher als 25 m an der Straße gelegen sind, wird festgesetzt, Wohngebäude mit Lärmschutzfenstern und -türen der Schallschutzklasse II gem. DIN 4109 auszuführen. In dieser Schallschutzklasse genügen gem. DIN 4109 die üblichen Fensterausführungen, wenn eine zusätzliche Falzdichtung vorhanden ist. Es wird empfohlen, die Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Seite der Gebäude anzulegen.

Laut Beschluß des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.12.1990 können die Orientierungswerte der DIN 18005 im Rahmen einer Abwägung um bis zu 5 dB (A) überschritten werden. Da zur Zeit in Brockdorf keine anderen Flächen für eine Bebauung zur Verfügung stehen, wird im Rahmen der Abwägung davon Gebrauch gemacht, zumal die gleiche Abwägung bereits für den bereits rechtskräftigen B-Plan Nr. 26 gilt.

Die Überschreitung ist abwägbar, da die Überschreitung tags nicht zu einem unzumutbaren Lärmpegel führt und nachts für Flächen außerhalb der Gebäude eine mindere Bedeutung hat. Die Stadt Lohne mißt der Wohnraumversorgung hier eine höhere Bedeutung zu und hält die Überschreitung der Orientierungswerte, die keine Grenzwerte sind, für dieses Baugebiet für abwägbar; der Einhaltung der Orientierungswerte wird an dieser Stelle daher ein geringeres Gewicht beigemessen als der Realisierung des Wohngebäude in diesem Bereich. Darüber hinaus gelten die aufgrund der Wärmeschutzverordnung erforderlichen Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse I gem. DIN 4109, so daß in dem Bereich ab 25 m von der Straßenachse die Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) durch diese Fenster aufgefangen wird, ohne daß einer Festsetzung dazu bedarf.

Weitere negative Umwelteinwirkungen auf die Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 26 C 1. Änderung sind nicht vorhanden.

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan selbst. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lohne, den 16.12.1998

gez. Niesel

Stadtdirektor

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 C 1. Änderung wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne - Abt. Planung und Umwelt -.

Lohne, den 16.12.1998

gez. Kröger