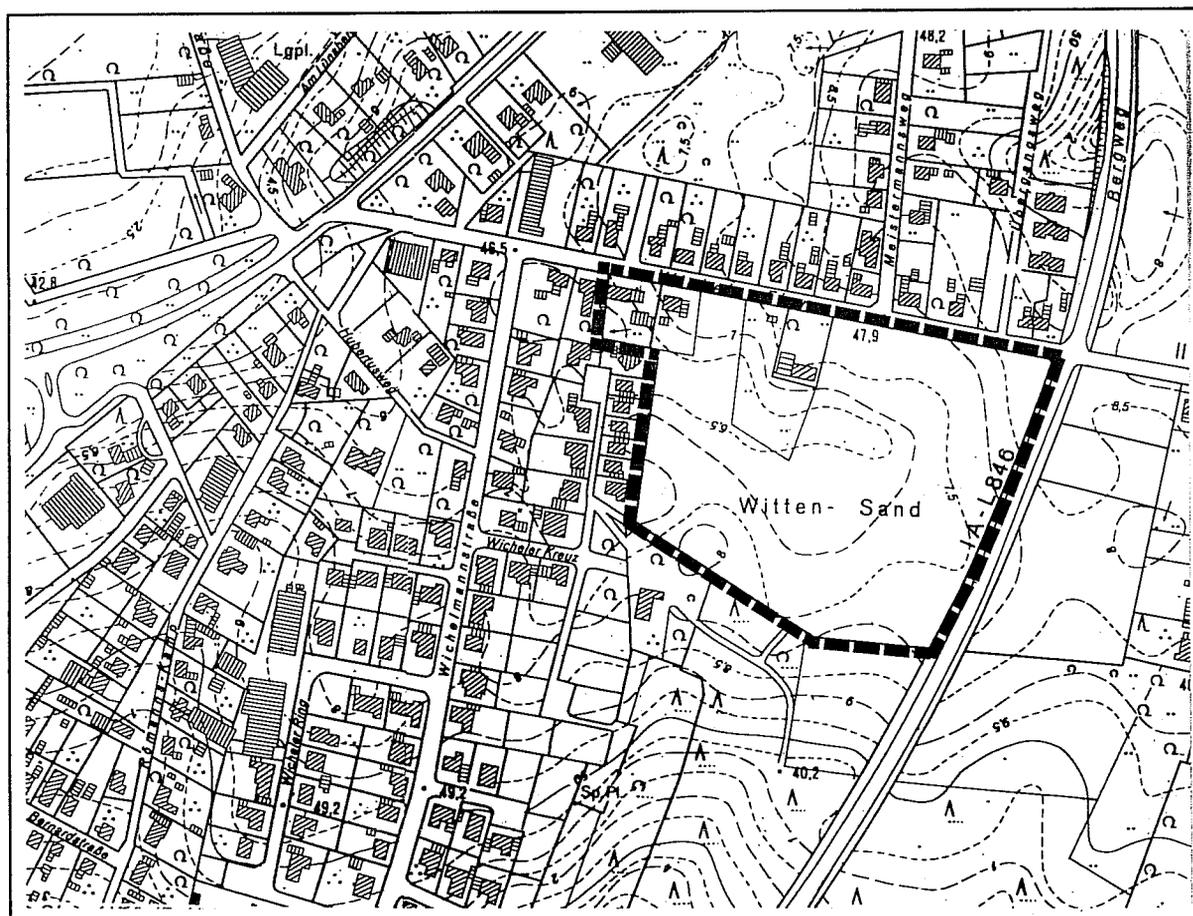


Bebauungsplan Nr. 47 B

"Witten Sand"

mit örtlichen Bauvorschriften

- Begründung -



Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 47 B
der Stadt Lohne

für den Bereich
" Witten Sand "

mit textlichen Festsetzungen
und örtlichen Bauvorschriften

Begründung zum Bebauungsplan Nr.47 B der Stadt Lohne für den Bereich "Witten Sand" mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften.

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet der erste Teil des ersten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB-Bauleitplanung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und das BauGB-Maßnahmengesetz in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622),

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)

und die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBl. S. 199).

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12. 1990 (BGBl. I S. 58).

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 01.03.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 B beschlossen.

Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom 03.03.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

In seiner Sitzung am 19.06.97 erörterte der Bauausschuß die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Am 01.07.97 hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und den örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 B mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.02. 98 bis zum 09.03.98 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Rat der Stadt Lohne hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 23.04.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 B mit textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung wurden am 23.04.98 vom Rat der Stadt Lohne als Satzung beschlossen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Landesplanung und Raumordnung

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen ist die Stadt Lohne als Mittelzentrum mit der Aufgabe der Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs ausgewiesen. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Vechta ist der Stadt Lohne die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" zugewiesen worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 B entspricht somit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung für den Bereich der Stadt Lohne.

2.2 Stand der Bauleitplanung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.47 B für den Bereich "Witten Sand" ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne aus dem Jahre 1980 als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.3 Anlaß und Ziel der Planung

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.47 B soll der Bereich südlich der Straße "Wicheler Flur" und westlich der L 846 der Bebauung zugeführt und dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Die Straße "Wicheler Flur" ist bislang nur an ihrer Nordseite durchgängig bebaut. Durch die hier vorhandenen Erschließungsanlagen wird die Anbindung weiterer Bauflächen ermöglicht, ohne aufwendige Erschließungsmaßnahmen durchführen zu müssen.

3. Planungsraum

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke 156/27, 156/29 und 156/32 der Flur 18 in der Gemarkung Lohne und liegt im nördlichen Stadtgebiet zwischen der Straße "Wicheler Flur" im Norden, L 846 im Osten, Straße "Wicheler Kreuz" im Westen und einem Waldstück und einer Ackerfläche im Süden.

3.1.2 Angrenzende Bebauungspläne

Im Norden grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 an das Plangebiet, im Westen der Bereich des Bebauungsplanes N. 47. Östlich des Bereiches des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 47 B verläuft die Landesstraße L 846.

3.2 Räumliche Gegebenheiten

3.2.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Lohne im Ortsteil "Wichel" und am Übergang zwischen einem zusammenhängenden Siedlungsgebiet und der östlich angrenzenden freien Landschaft. Das Gelände ist insgesamt flach geneigt und weist Richtung Westen eine Höhendifferenz von ca. 1,5 m auf. Es wird bislang bis auf 3 vorhandene Wohnbaugrundstücke noch landwirtschaftlich d.h. als reine Ackerfläche genutzt.

3.2.2 Nutzung und Bebauung

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung beschränkt sich auf die 3 Wohnhäuser mit Nebengebäuden auf der Südseite der Straße "Wicheler Flur", im Anschluß an die benachbarte Bebauung.

3.2.3 Vorhandene Erschließung

Der Planbereich wird durch die Straße "Wicheler Flur" an die östlich gelegene L 848 und an die westlich gelegene "Vechtaer Straße" (Nordtangente) angeschlossen. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Verkehrsfläche der Straße "Wicheler Flur" bzw. in der süd-westlich gelegenen Straße "Wicheler Kreuz" vorhanden.

4. Inhalt der Planung

4.1 Bauliche Nutzung

4.1.1 Art der Nutzung

Die Bauflächen werden im Planentwurf als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind zulässig gemäß § 4 (2) BauNVO:

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

Die oben genannten Festsetzungen der Art der möglichen Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr.47B haben zum Ziel, der Wohnfunktion den ersten Rang einzuräumen. Besonders zum Schutz der Wohnfunktion im Plangebiet und den angrenzenden Baugebieten wird es für erforderlich gehalten, die nach der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen einzuschränken. Daher wurden im allgemeinen Wohngebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Im Interesse der Grundstückseigentümer sollen jedoch nicht grundsätzlich alle sich eventuell negativ auf das Plangebiet und die angrenzenden Gebiete auswirkenden Nutzungen ausgeschlossen werden, sondern es sollen Ausnahmen zulässig sein, bei denen in jedem Einzelfall gesondert geprüft wird, inwieweit von diesem speziellen Bauvorhaben negative Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen. Im allgemeinen Wohngebiet gilt dies für Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und für Anlagen für Verwaltungen. Diejenigen Nutzungsarten, von denen negative Auswirkungen auf das Plangebiet bereits schon von vornherein erkennbar sind (u.a. wegen des von ihnen ausgehenden Kfz-Verkehrs) und deren Ansiedlung den städtebaulichen Planungszielen der Stadt Lohne widerspricht, werden dagegen grundsätzlich ausgeschlossen.

4.1.2 Maß der Nutzung

Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr.47 B wird die zulässige Ausnutzung der Grundstücke über Grund- und Geschoßflächenzahlen so festgesetzt, daß sie der benachbarten Bebauung entspricht, sich den Festsetzungen der übrigen Wohngebiete der Stadt Lohne angleicht und dem Bedarf auch zukünftig Rechnung trägt. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird im gesamten Plangebiet mit 0,3 und die maximal zulässige Geschoßflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Zahl der Vollgeschosse

Bauweise - im gesamten Plangebiet wird eine "abweichende Bauweise" festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer maximal zulässigen Länge

von 22 m zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, daß unmaßstäbliche Gebäudekomplexe die in diesem Bereich vorhandene Siedlungsstrukturen negativ beeinflussen.

Überbaubare Grundstücksflächen - die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen wie folgt ausgewiesen:

Entlang der Straße "Wicheler Flur" als Erschließungsstrasse wird die Baugrenze in einem Abstand von 5,0 m parallel zur Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung aus dem westlich anschließenden Bebauungsplan wird hier entsprechend weitergeführt. Innerhalb des gesamten Bereiches des Bebauungsplanes Nr.47 werden die Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen in einem Abstand von 5,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen. An den Wendepunkten und entlang der Fuß- und Radwege wurde der Abstand auf 3,0 m verringert. Um die straßenbegleitende Ausdehnung der Bebauung sicherzustellen wurden auch rückwärtige Baugrenzen festgesetzt, sodaß zwischen den Bauteppichen ein Abstand von 10,0 m gewährleistet ist. Zum südlich gelegenen Waldrand und dem zu entwickelnden Waldsaum und zum Lärmschutzwall mit seiner Bepflanzung wurde der Abstand der Bebauung auf 5,0 m durch Ausweisung einer entsprechenden Baugrenze gesichert.

Zahl der Vollgeschosse - im gesamten Planbereich des Bebauungsplanes sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Festsetzung dient der Anpassung an die benachbarte Baustruktur und die Siedlungsstrukturen der Stadt Lohne. Zur Sicherung des Erscheinungsbildes eines freistehenden Einfamilienhauses werden zusätzliche örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Danach ist die Überschreitung einer Firsthöhe von 8,5 m, einer Traufhöhe von 4,0 m und einer Sockelhöhe von 0,3 m nicht zulässig. Eine übermäßige Ausnutzung der zulässigen zweigeschossigen Bauweise mit der damit verbundenen Höhenentwicklung des Gebäudes, bleibt dadurch ausgeschlossen.

4.2 Erschließung

4.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße "Wicheler Flur". Ihr kommt neben ihrer Funktion als Anliegerstrasse auch die Aufgabe einer Wohnsammelstrasse für angrenzende Baugebiete zu.

4.2.2 Innere Erschließung

Eine innere Erschließung erfolgt über eine in südlicher Richtung von der Straße "Wicheler Flur" ausgehende Anbindung mit 6,5 m Gesamtbreite, die sich im weiteren Verlauf in 3 Planstraßen - A, B und C - aufgliedert. Diese Straßen sind in einer Breite von 5,5 m ausgewiesen und enden jeweils in einem Wendepunkt mit einem Durchmesser von 18,0 m. Die Planstraße B hat neben dem Wendepunkt noch einen weiteren Erschließungsarm, um den Bauteppich südlich der Straße "Wicheler Flur" und westlich der Einmündung in das Plangebiet

auch von Süden her erschließen zu können. Von den Wendeplätzen der Planstraßen A und B aus erfolgt jeweils über eine Rad- und Fußwegverbindung der Anschluß an den innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sowie teilweise nördlich des Lärmschutzwalles in 2,0 m Breite verlaufenden Fußweg, der wiederum den Anschluß an den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 und die Verbindung zum Spielplatz herstellt.

4.2.3 Anlagen für ruhenden Verkehr

Die notwendigen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen, wobei Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Öffentliche Stellplätze sind nicht gesondert ausgewiesen.

4.3 Grünkonzept

4.3.1 Grünflächen

Die Festsetzungen der maximal zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahl in Verbindung mit der Änderungsverordnung zur BauNVO von 1990 garantieren einen großzügigen Freiflächenanteil innerhalb des Plangebietes. Dazu trägt weiterhin die Beschränkung der Bautiefen durch Festsetzung rückwärtiger Baugrenzen bei. Als besondere Maßnahme zur Ortsrandbegrünung wurde entlang der östlichen und einem Abschnitt der südlichen Plangrenze bis zum Wald ein 12,0 m breiter Lärmschutzwall mit einem Pflanzgebot für einheimische Bäume und Sträucher belegt. Zum Schutz des südlich an das Plangebiet angrenzenden Waldes wurde eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern festgesetzt. Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan ist dazu näher ausgeführt worden. Da der Grünordnungsplan keine selbstständige Bindewirkung nach außen besitzt, werden die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich und Ersatz von Eingriffen und die entsprechenden Pflanzlisten als textliche Festsetzungen und Teil der Satzung des Bebauungsplanes zur Sicherung der Verwirklichung der angestrebten Maßnahmen übernommen.

4.3.2 Natur und Landschaft

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Die Ausweisung als Baufläche ermöglicht den Grundstückseigentümern einen Eingriff in Natur und Landschaft. Die zu erwartenden Eingriffe werden in einer speziellen Grünordnungsplanung untersucht und bewertet. Aus den Ergebnissen wurden die erforderlichen Maßnahmen für die Durchführung des Bebauungsplanes abgeleitet. Es sind dies die Ausweisung einer Ersatzfläche im Bereich "Brägeler Moor", die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern am nördlichen Waldrand, die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf

dem geplanten Lärmschutzwall und die textliche Festsetzungen zum Pflanzen von Bäumen und zur Art der Bepflanzung (Pflanzlisten).

4.3.3 Spielplatz für Kinder

Der Spielplatzbedarf nach dem niedersächsischen Spielplatzgesetz beträgt 2% der Geschoßfläche, mindestens aber 300 qm. Da der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine mögliche Geschoßfläche von 19.925 qm umfaßt, errechnet sich eine erforderliche Größe des Spielplatzes im Plangebiet von 398,5 qm, die mit der ausgewiesenen Fläche im Süd-Osten des Planbereiches erreicht wird. Die Lage des Spielplatzes resultiert aus den Überlegungen, daß am Ende der einzelnen Planstraßen der Fahrzeugverkehr mit den damit verbundenen Gefahren minimal und die Fahrgeschwindigkeit niedrig ist. Bei einer Ausweisung am Ende der Planstraße B könnten sich Konflikte im Hinblick auf die Beeinträchtigung bereits vorhandener benachbarter Wohnbebauung ergeben. Im Gegensatz zur Planstr. A ist am Wendepunkt der Planstr. B gemäß der vorliegenden schalltechnischen Stellungnahme in den Obergeschossen zukünftiger Wohnhäuser von einem maßgeblichen Außenlärmpegel bis 60 dB(A) zu rechnen. Es bietet sich daher an, den Spielplatz hier einzurichten, da am Tage und unterhalb der Höhe des Lärmschutzwalles keine Beeinträchtigung gegeben ist.

4.4 Immissionsschutz

4.4.1 Lärmschutzmaßnahmen

Am östlichen Rand des Bereiches des Bebauungsplangebietes verläuft die Landesstraße L 846 mit einem relativ hohen Verkehrsaufkommen. Aufgrund dieser Situation ist mit einer Beeinträchtigung der geplanten Wohnfunktionen zu rechnen und daher sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um diesen unmittelbaren städtebaulichen Konflikt zu lösen. Im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme ist die Situation durch die Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH beurteilt worden und es sind die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen worden, die es ermöglichen, die für ein Allgemeines Wohngebiet relevanten schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) einzuhalten. Der im Planentwurf ausgewiesene Lärmschutzwall sichert die Fläche für die Realisierung dieser Maßnahmen, wobei die Ausbildung eines Walles mit aufgesetzter Lärmschutzwand von insgesamt 5,0 m Höhe mit einer Bepflanzung gleichzeitig zu einer Ortsrandgestaltung beiträgt. Im Rahmen der Stellungnahme ist ebenfalls die Situation entlang der Straße "Wicheler Flur" untersucht worden und notwendige Maßnahmen sind auch hier durch textliche Festsetzungen getroffen worden. Die vorzunehmenden passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden in massiver Bauweise und mit einem Fensteranteil von bis zu 40 % beschränken sich jedoch auf den Einbau

von Fenstern der Schallschutzklasse 3 auf der Nordseite der Wohnhäuser an der Straße "Wicheler Flur". Die Anforderung an die Schalldämmung auf der West- und Ostseite dieser Häuser und die Obergeschoßfenster in der ersten Häuserreihe hinter dem Lärmschutzwall entlang der Landesstraße werden bereits durch übliche Bauausführungen (Isolierverglasung) eingehalten.

4.4.2 Altablagerungen

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Hausmüldeponie. Nach Angabe des staatlichen Amtes für Wasser und Abfall ist zwar eine deutliche Beeinflussung des Grundwassers festgestellt worden, wobei jedoch eine Fließrichtung in nordwestlicher Richtung, also nicht in Richtung des Plangebietes, angenommen wird. Eine Beeinflussung des Plangebietes erscheint daher unwahrscheinlich. Bei einer beabsichtigten Grundwasserentnahme bzw. Einleitung von Wasser aus Absenkungsmaßnahmen ist generell eine Erlaubnis einzuholen.

4.5 Textliche Festsetzungen

4.5.1 Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Ausweisung zusammenhängender Bauteppiche bestehen ausreichende Möglichkeiten zur Errichtung von Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen. Im direkten Anschluß an die Verkehrsflächen sind solche Anlagen nicht erwünscht und somit ausgeschlossen worden.

4.5.2 Gebäudelänge

Um die im Rahmen der offenen Bauweise zulässige Gesamtlänge der Gebäude einzuschränken, die angestrebte Baustruktur zu sichern und das Siedlungsbild der Stadt Lohne aufzunehmen und weiterzuführen, wird eine "abweichende Bauweise" festgesetzt und dabei die zulässige Länge der einzelnen Hausformen auf maximal 22 m begrenzt.

4.5.3 Anzahl der Wohneinheiten

Der Charakter der angrenzenden Baugebiete wird geprägt durch die vorhandenen Ein- und Zweifamilienhausbebauung, die den Vorstellungen und Wünschen der Bauwilligen in der Stadt Lohne entspricht. Durch die Einschränkung auf maximal 2 Wohnungen je Gebäude soll diesem Anspruch Rechnung getragen werden und ein homogenes Siedlungsbild gesichert werden.

4.5.4 Grundstücksgröße

Als weitere Maßnahme zur Sicherung der Planungsabsichten der Stadt Lohne hinsichtlich des zukünftigen Siedlungsbildes und der städtebaulichen Struktur im Plangebiet wurde eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 400 qm fest

gesetzt.

4.5.5 Pflanzgebote

Als Maßnahmen aus den Ergebnissen des Grünordnungsplanes sind die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern am nördlichen Waldrand, die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf dem geplanten Lärmschutzwall und die Festsetzung zum Pflanzen von Bäumen in die Planung aufgenommen worden. Die Art der Bepflanzung ist durch die Übernahme der Pflanzlisten in die textlichen Festsetzungen gesichert worden.

4.5.6 Passiver Schallschutz

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Stellungnahme der Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH wurde für die Außenflächen von Wohn- und Aufenthaltsräumen innerhalb der Bauzeile entlang der Straße "Wicheler Flur" ein erforderliches Schalldämm-Maß von 40 dB(A) für die Nordfassaden und von 35 dB(A) für die West- und Ostfassaden festgesetzt. Für Wohnhäuser in massiver Bauweise und einem Fensteranteil von bis zu 40% der gesamten Außenfläche des jeweiligen Wohn- und Aufenthaltsraumes werden die o.g. Anforderungen durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 auf der Nordseite der Wohnhäuser an der Straße "Wicheler Flur" erfüllt. Die Anforderungen an die Schalldämmung an der West- und Ostseite der Wohnhäuser werden bereits durch die übliche Bauausführung eingehalten.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Durch den Erlaß örtlicher Bauvorschriften für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 47 B möchte die Stadt Lohne eine positive Gestaltungspflege betreiben, die über das Verunstaltungsverbot nach § 53 NBauO hinausgeht.

Um angestrebte städtebauliche, baugestalterische und ökologische Absichten zu realisieren und sichern zu können, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch örtliche Bauvorschriften ergänzt. Sie sollen eine gestalterische Grundordnung für die Wünsche und Absichten der Bauwilligen darstellen, ohne jedoch Monotonie und Uniformität zu erzeugen und die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken.

4.6.1 Dachform und Dachneigung

Durch die Beschränkung der möglichen Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude, soll der vorhandenen Siedlungsstruktur im Planbereich und in der Nachbarschaft Rechnung getragen werden. Der vorherrschende Charakter des Siedlungsgefüges wurde in diese Festsetzung aufgenommen und sichert dessen Fortbestand.

4.6.2 Traufhöhe

Um bei einer wirtschaftlichen und energiesparenden Bauweise gleichzeitig Hausformen zu erzielen, die sich in Ihrer Höhenentwicklung harmonisch in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen, wurde die maximal zulässige Traufhöhe beschränkt.

4.6.3 Firsthöhe

Um bei der zulässigen Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung einzugrenzen und sich der benachbarten Gebäudestruktur anzupassen, wurde die maximal zulässige Firsthöhe begrenzt.

4.6.4 Oberflächenentwässerung

Zur Verwirklichung ökologischer Zielsetzungen wurde die Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken durch eine örtliche Bauvorschrift vorgeschrieben. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits untersucht. Es wird darauf hingewiesen, daß die Versickerung von Niederschlagswasser der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Vechta bedarf.

4.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Verkehrsfläche der ausgewiesenen Planstraßen ist so bemessen, daß alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in ihr verlegt werden können.

4.7.1 Trinkwasser

Das ausgewiesene Plangebiet kann im Rahmen einer erforderlichen Erweiterung des Rohrnetzes des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

4.7.2 Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG sichergestellt.

4.7.3 Gasversorgung

Durch den geplanten Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG ist die Gasversorgung gesichert.

4.7.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gesichert, wenn von der vorhandenen D = 100 mm Leitung des OOWV in der Straße "Wicheler Kreuz" eine Verlängerung als Ringleitung durch das neue Baugebiet bis an die D = 100 mm Leitung in der

Straße "Wicheler Flur" verlegt wird. Auf dieser Leitung ist im Bereich Wicheler Flur/Meistermannweg, sowie Ecke Planstraße A/B je eine Unterflurhydrant NW 100 zu installieren. Der genaue Standort der Hydranten ist mit der Feuerwehr abzustimmen.

4.7.5 Schmutzwasser

Die gefahrlose Ableitung des anfallenden Schmutzwassers über das städtische Kanalnetz durch Anschluß an die Abwasserleitungen in den Straßen "Wicheler Flur", bzw. "Wicheler Kreuz" ist gewährleistet. Dabei werden lediglich die Häuser an der Straße "Wicheler Flur" an den dort bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Das übrige Plangebiet wird durch einen noch zu erstellenden Schmutzwasserkanal an die ausreichend bemessene Leitung in der Straße "Wicheler Kreuz" angeschlossen. Dazu ist noch ein Leitungsrecht mit dem Eigentümer des südlich angrenzenden Flurstückes Nr. 135 zu vereinbaren.

4.7.6 Regenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll generell auf den Grundstücken versickert werden. Im Rahmen einer Untersuchung über die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet sind die notwendigen Voraussetzungen hierzu geprüft und bestätigt worden.

4.7.7 Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird an das Entsorgungsnetz der Müllabfuhr des Landkreises Vechta angeschlossen.

4.9 Flächenbilanz

| | | |
|---|-----------|-------|
| Gesamtfläche | 48.500 qm | 100 % |
| Allgemeines Wohngebiet | 39.850 qm | 82 % |
| Spielplatz | 400 qm | 1 % |
| Verkehrsflächen | 4.100 qm | 8,5 % |
| Lärmschutzwall | 3.300 qm | 7 % |
| Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen u. f. d. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u. Gewässern | 850 qm | 1,5 % |
| Fläche zum Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern | 3.300 qm | 7 % |

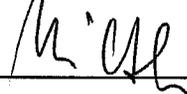
5. Planverwirklichung

Im Rahmen des zwischen der Stadt Lohne und den Grundstückseigentümern abzuschließenden städtebaulichen Vertrages nach § 6 BauGB-Maßnahmengesetz wird die Durchführung der städtebaulichen Planungen, die Erschließung und die Verwirklichung der zu errichtenden Vorhaben sowie weitere städtebaulichen Maßnahmen nach Maßgabe des Vertrages und der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47 B geregelt.

Aufgestellt:

49393 Lohne, den 23.04.98

Stadt Lohne



Niesel

Stadtdirektor

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

Architektengruppe

Schmölling, Bode & Partner GmbH

49413 Dinklage, den 22.04.98

L. Behnke

Architekt