



**Bebauungsplan Nr. 60 – 1. Änderung**  
für das Gebiet zwischen Thingstraße und Gingfeld

**Begründung**  
und  
„Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB“



## Stadt Lohne

### Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 – 1. Änderung für den Bereich zwischen Thingstraße und Gingfeld

#### 1 Allgemeines

##### 1.1 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im südöstlichen Bereich des rechtskräftigen (seit 16.12.1997) Bebauungsplanes Nr. 60 zwischen den Erschließungsstraßen Gingfeld und Thingstraße wird eine Baufläche bisher durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen, an dessen Ende eine relativ breite Wendeanlage (Durchmesser ca. 14 m) eingeplant worden ist. Diese Wendeanlage sowie die umliegenden Baugrundstücke sind bisher nicht realisiert bzw. bebaut worden. Gleichzeitig ist am südlichen Rand des o.a. Baufeldes eine 9 m breite Fläche zum Anpflanzen festgesetzt worden, die eine Grünzäsur zu der südlich gelegenen Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen darstellt.

Auf Grund dieser o.a. Festsetzungen ist die Baufläche nur recht ungünstig in einzelne Grundstückspartellen zu unterteilen. Darüber hinaus besteht aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des schonenden Umgangs mit der Ressource Boden kein Bedarf mehr an der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten aufwendigen Erschließung sowie an einer überdimensionierten Anpflanzfläche. Die Stadt Lohne beabsichtigt weiterhin mit dieser Planänderung, die bereits besiedelten Bereiche des Stadtgebietes nachzuverdichten, um Außenbereichsflächen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen und wohngebietsverträglichem Gewerbeflächen zu schonen. Erforderlich ist die Bereitstellung von Wohnbauland und wohngebietsverträglichem Gewerbeflächen auf Grund der von der Landesplanung zugewiesenen Aufgabe, sowie wegen der nach wie vor anhaltenden starken Nachfrage in Lohne. Im Plangebiet wird aus den o.a. Gründen ein Mischgebiet festgesetzt.

Erschlossen werden zukünftig die Baugrundstücke durch eine private Stichstraße, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt; da die Grundzüge der Planung (B-Plan 60) nicht berührt werden.

##### 1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Lohne, zwischen den Erschließungsstraßen Thingstraße und Gingfeld. Es umfasst die Flurstücke 215/11, 215/2, 215/14, 215/13, 215/9, 215/7 und 215/5 der Flur 27

Im Norden, Osten und Westen schließen gemischte Bauflächen an das Plangebiet an. Im Süden schließen gemischte Bauflächen und eine Fläche mit vorhandenem und zu erhaltenden Baum- und Strauchbewuchs an.

Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind nicht zu erwarten.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

### **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser- Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche dar.

Ein Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs.2 BauGB ist demnach gegeben.

## **2 Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach einer Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung) analysiert. Die wesentlichen planbedeutsamen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

### **2.1 Geländeverhältnisse, Altlasten, Größe und Eigentumsstruktur**

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben, weist jedoch von der Mitte bis zum Südrand eine Steigung bei einer Höhendifferenz von ca. 0,5 m auf.

**Altlasten sind im Plangebiet nach Kenntnisstand der Stadt Lohne nicht vorhanden.**

Das Plangebiet hat eine Größe von **8760 m<sup>2</sup>**. Die Flächen sind vollständig im privaten Besitz.

### **2.2 Baulich genutzte Flächen und Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist derzeit durch folgende Nutzungen geprägt. In westlichen und östlichen Bereichen befinden sich bereits bebaute Siedlungsbereiche. Die Mitte des Plangebietes in einer Breite von ca. 70 m wird derzeit als Garten und Brachfläche genutzt.

## **3 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der umliegenden Bebauung und einer städtebaulich sinnvollen Nutzung wird der Geltungsbereich als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

In dem Mischgebiet sind gem. § 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.5 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Alle anderen im § 6 BauNVO (WA) aufgeführten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund der vorhandenen und zielsetzenden Nutzung im Plangebiet unzulässig oder nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss von Nutzungen wie z.B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten wird vorgenommen, um Konfliktsituationen mit den angrenzenden Wohnnutzungen, z. B. aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens, zu vermeiden. Anlagen für Verwaltungen sind zudem städtebaulich sinnvoller im Stadtzentrum anzusiedeln, um allen Bürgern möglichst kurze Wege zu diesen Einrichtungen zu ermöglichen. Ebenso könnte das Plangebiet durch die Baukörper von Tankstellen und deren Werbeträger stark beeinträchtigt werden.

### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bestimmt. Dabei darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) nicht überschritten werden.

Diese Festsetzungen setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für die realisierbare Grund- und Geschossfläche und verhindern zusammen mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> sowie der Zulässigkeit von höchstens zwei Wohnungen je Wohneinheit eine zu hohe Versiegelung sowie eine zu hohe Konzentration von Baumasse und Bevölkerung in diesem Ortsteil. Das gewählte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich weitestgehend an die vorhandene Bebauung und räumt den zukünftigen Bauherrn einen ausreichenden Entwicklungsspielraum ein.

Durch die o. g. Festsetzungen der GRZ wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO im Änderungsbereich nicht überschritten. Gleichwohl wird eine sinnvolle Ausnutzung der Bauflächen sowie die damit verbundene Wirtschaftlichkeit für die Baugrundstücke gewährleistet.

Die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen ist erfolgt, um eine Anpassung an die vorhandene Baustruktur zu erzielen und um zu gewährleisten, dass es im westlichen Siedlungsbereich der Stadt zu einer einheitlichen, harmonischen und an dem Bestand sich orientierenden zukünftigen baulichen Entwicklung kommt.

Im vorliegenden Bebauungsplan dürfen innerhalb des Mischgebietes (MI) Gebäude eine maximale Firsthöhe von 9,00 m nicht überschreiten (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (FH) gilt die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Darüber hinaus wird eine zweigeschossige Bauweise (II) als Höchstmaß und die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (kleiner/gleich 40 cm) gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße festgesetzt. Mit den o.a. Festsetzungen wird die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet den umliegenden Strukturen angepasst, womit auch in diesem Baugebiet keine außergewöhnlichen Bauformen zugelassen werden, die die Homogenität der vorhandenen städtebaulichen Strukturen stören könnten.

### 3.2 Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eine maximale Gebäudelänge von 22 m nicht überschreiten.

Die „überbaubaren“ und „nicht überbaubaren“ Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die zu der Straßenbegrenzungslinie im Westen einen Abstand von 6 m und zu der im Osten einen Abstand von 5 m einhält (abhängig von den vorhandenen Strukturen). Zu dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie zu der festgesetzten Anpflanzfläche hält die Baugrenze einen Abstand von 3 m ein. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche, dem angrenzenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie zwischen der Baugrenze und angrenzender Anpflanzfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen um einerseits ortstypische Vorgartenzonen zu ermöglichen und andererseits als Schutz der Anpflanzfläche vor zu dicht heranrückender Bebauung.

### 3.3 Verkehrsflächen

Im Nordosten des Plangebietes wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger in einer Breite von 4,75 m festgesetzt. Hiermit wird auch für die hinterliegenden zukünftigen Baugrundstücke eine hinreichende Erschließung gewährleistet.

### 3.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Süden des Plangebietes wird eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen festgesetzt, die einen hinreichenden Schutz der südlich angrenzenden zu erhaltenden Grünstrukturen gewährleistet. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB), sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten. Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden:

Stieleiche (*Quercus robur*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Birke (*Betula pendula*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Rainweide (*ligustrum vulgare*), Hülse (*Ilex aquifolium*), Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), Hartriegel (*Cornus mas*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*rosa canina*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Wolliger Schneeball (*Virburnum lantana*) und alte Obstbaumarten

Qualitäten: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Die Pflanzung erfolgt in der auf die Baufertigstellung unmittelbar folgenden Pflanzperiode.

### Denkmalschutz

Das Baugesetzbuch stellt im § 1 Abs. 5 Ziffer 5 den Schutz von Denkmalen besonders heraus. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Baudenkmal gem. NDSchG.

## 5 Natur und Landschaft

Auf Grund der Tatsache, dass durch die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 keine Erhöhung der Versiegelungsmöglichkeiten gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereitet wird, finden somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Aus diesem Grund ist weder eine Bewertung noch eine Bilanzierung oder Kompensation von Eingriffen in naturschutzfachlicher Hinsicht erforderlich.

Für den Wegfall einer im Bebauungsplan Nr. 60 festgesetzten 6,00 m breiten und 104 m langen Anpflanzfläche (624 m<sup>2</sup>), die in der Örtlichkeit bisher nicht realisiert wurde, sind bei der Flächenagentur des Städtequartetts vom Grundstückseigentümer **1248 Werteinheiten** zu beantragen und zu bezahlen (624 m<sup>2</sup> x 2,0 WE (Wertfaktor für die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Pflanzfläche) = **1248 WE/m<sup>2</sup>**). Hierüber wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Lohne und dem Grundstückseigentümer vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Gemäß dem Gesetze über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) v. 05.09.2001 ist dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben nach Art, Größe und Standort nicht UVP-pflichtig. Es wird daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt.

## 6 Ver- und Entsorgung

Die allgemeinen Anforderungen an gesonderte Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern den Anschluss des Plangebietes

- an zentrale Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
- an die Elektrizitäts- und Gasversorgung und
- an das Telekommunikationsnetz

Sie erfordern außerdem eine geordnete Oberflächenentwässerung und eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraßen Gingfeld und Thingstraße sowie über die Dinklager Straße (L 845) auch auf das überregionale Verkehrsnetz.

### Wasser- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV).

### Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems AG.

### Abfallbeseitigung

Hausmüll wird zentral durch den Landkreis Vechta entsorgt.

## **Abwasserbeseitigung**

Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist der OOWV. Das Plangebiet ist gänzlich an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

## **Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet ist an das Oberflächenentwässerungssystem des OOWV angeschlossen, dem auch die Unterhaltung obliegt. Auf Grund der Bodenbeschaffenheit ist jedoch das von befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zu belassen und an Ort und Stelle gem. den Richtlinien der Abwassertechnischen Vereinigung Arbeitsblatt A 138 zu versickern. Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist somit gesichert.

## **Gasversorgung**

Die Gas- Versorgung wird durch die Energieversorgung Weser- Ems AG (EWE AG) gewährleistet. Das Plangebiet ist an das Versorgungsgebiet angeschlossen.

## **Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen erfolgt durch entsprechende Telekommunikationsanbieter.

## **7 Umwelteinwirkungen auf den Menschen**

### **7.1 Lärmimmissionen**

Das Plangebiet wird im Westen und Osten von den Erschließungsstraßen Gingfeld und Thingstraße tangiert, von deren geringen Verkehrsbelastung keine unzumutbaren Schallemissionen zu erwarten sind. In einer Entfernung von ca. 67 m verläuft südlich die Hauptverkehrsstraße Dinklager Straße (Landesstraße 845). Auf Grund dieser Entfernung sowie der zwischen dem Baugebiet und der Landesstraße vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass es nicht zu unzulässigen Lärmimmissionen im Mischgebiet kommen wird.

Weitere negative Umwelteinwirkungen für den Menschen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

### **7.2 Umweltfolgen für Kultur- und Sachgüter**

Wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. der Stadt nicht bekannt.

Es wird im Bebauungsplan auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde nachrichtlich hingewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken 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 Vechta 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.

### 7.3 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die oben bereits genannten hinausgehen und innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu beachten wären, treten im Falle der Realisierung der Planung nicht auf.

## 8 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt **8760 m<sup>2</sup>**. Davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Mischgebiet	8005 m <sup>2</sup>
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Verkehrsflächen)	447 m <sup>2</sup>
Anpflanzflächen	308 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>Summe</b>	<b><u>8760 m<sup>2</sup></u></b>

## 9 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 16.05.2006 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.12.2006 bis 15.01.2007 öffentlich ausgelegen.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04.12.2006 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 15.01.2007 gegeben.

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 60 - 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.02.2007 als Satzung gemäß § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

## 10 Textliche Festsetzungen / Nachrichtliche Hinweise

### 10.1 Textliche Festsetzungen gem. BauGB (2004) und BauNVO (1990)

1. Im Mischgebiet (MI) sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
  - Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
  - Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
  - Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und
  - Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO.
2. Im Mischgebiet (MI) 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.
3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.
4. Im Mischgebiet wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen eine maximale Gebäudelänge von 22 m nicht überschreiten.
5. Im Mischgebiet (MI) dürfen die Gebäude eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,00 m nicht überschreiten (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (FH) gilt die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche, dem angrenzenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie zwischen der Baugrenze und angrenzender Anpflanzfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
7. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 40 cm liegen, gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).
8. Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein standortgerechter Laubbau anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig:

Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
Birke ( <i>Betula pendula</i> )	Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )

Mindestqualität der Bäume:  
Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm  
Die Pflanzung erfolgt in der auf die Baufertigstellung unmittelbar folgenden Pflanzperiode.
9. Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 3,00 m an die Anpflanzfläche unzulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

10. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB), sind ausschließlich standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden und als dichte Pflanzung dauerhaft zu erhalten. Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden:

Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> ),	Sanddorn ( <i>Hippophae rhamnoides</i> ),
Robinie ( <i>Robinia pseudoacacia</i> ),	Hartriegel ( <i>Cornus mas</i> ),
Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> ),	Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> ),
Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> ),	Hundsrose ( <i>rosa canina</i> ),
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ),	Besenginster ( <i>Cytisus scoparius</i> ),
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> ),	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> ),
Birke ( <i>Betula pendula</i> ),	Trauben-Holunder ( <i>Sambucus racemosa</i> ),
Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ),	Wolliger Schneeball ( <i>Virburnum lantana</i> )
Rainweide ( <i>Igustrum vulgare</i> ),	und alte Obstbaumarten
Hülse ( <i>Ilex aquifolium</i> ),	

Qualitäten: Bäume: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm  
Sträucher: leichte Sträucher, 1 x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

Die Pflanzung erfolgt in der auf die Baufertigstellung unmittelbar folgenden Pflanzperiode.

## 10.2 Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Vechta 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. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, 27.02.2007

gez. Niesel

Niesel

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 60 - 1. Änderung für den Bereich zwischen Thingstraße und Gingfeld wurde ausgearbeitet von der Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt, Hochbau.

Lohne, den 27.02.2007

Stadt Lohne  
im Auftrag

gez. M. Reinkober

Dipl.-Ing. M. Reinkober

**Beglaubigungsvermerk**

Diese Ausfertigung der Begründung (11 Seiten)  
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den.....

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister  
im Auftrag

(Siegel)

.....  
Unterschrift