

BEBAUUNGSPLAN NR. 80/II
FÜR DAS GEBIET
BRANDSTRASSE, MEYERFELDER
WEG UND RIESSELER FLUR

ASTO

ARCHITEKTUR STADTPLANUNG ORTSGESTALTUNG
BAU-ASS. URSULA ANGELIS 16.2.1989
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER S. R. L.
LINDENHALL 4 3000 GRENZBURG TEL. (64 41) 77 23 1

B E G R Ü N D U N G Z U M B E B A U U N G S P L A N
N R . 8 0 / I I D E R S T A D T L O H N E
F Ü R D E N B E R E I C H R I E S S E L E R F L U R -
B R A N D S T R A S S E - M E Y E R F E L D E R W E G

1. V O R B E M E R K U N G

1.1 V E R F A H R E N S G R U N D L A G E

Verfahrensgrundlage bildet der erste Teil (Bauleitplanung) des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der zuletzt geltenden Fassung sowie der erste Teil des ersten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) (Bauleitplanung) in der Fassung vom 8.12.1986. (BGBI.I S.2291).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBI.I S.1763), geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBI.I S.2665), ist für den Bebauungsplan maßgebend.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der BAuleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanV 81) vom 30.7.1981 (BGBI.I S.833).

1.2 V E R F A H R E N S A B L A U F

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/II wurde am 19.06.86 vom Rat der Stadt Lohne beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 2a Abs.2 BBauG (Öffentliche Darlegung und Anhörung) erfolgte im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung im Rathaus am 02.10.1986.

In seiner Sitzung am 02.12.1986 erörterte der Bauausschuß die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Am 09.06.1988 hat der Rat über die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken beraten und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.10.1988 bis zum 10.11.1988 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 16.2.1989 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

2. P L A N U N G S G R U N D L A G E N

2.1 S T A N D D E R B A U L E I T P L A N U N G

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.80/II ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Lohne wie folgt dargestellt:

- ein Bereich von ca 50m Tiefe nördlich des Meyerfelder Weges als "Gemischte Baufläche",
- der übrige Bereich als Wohnbaufläche.

Diese Darstellungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan Nr.80/II konkretisiert und auf der Grundlage des Erschließungsrahmenplanes Lohne 80 modifiziert.

Durch die Reduzierung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gemischten Bauflächen am Meyerfelder Weg zugunsten von Wohnbauflächen werden die Grundzüge der Planung dabei nicht berührt.

Im Bereich des Bebauungsplanes 80/II besteht bisher kein verbindlicher Bauleitplan.

Im Westen grenzen die Bebauungsplanbereiche 71/I aus dem Jahre 1983, 23 c aus dem Jahre 1972 und 23c/II aus dem Jahre 1983 an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.80/II an.

2.2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Eine in Lohne nach wie vor starke Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland veranlaßte die Stadt Lohne, für das innenstadtnahe Gebiet zwischen Carumer Straße, Brandstraße, Dinklager Straße und der Bahnlinie Bremen - Osnabrück einen Erschließungsrahmenplan zu entwickeln, der unter Berücksichtigung der dort bisher ausgeübten Nutzungen eine abschnittsweise Baulanderschließung in diesem Bereich vorbereiten soll.

Die Entwicklung des von der Rahmenplanung erfaßten Bereichs ist von großer Bedeutung für die bauliche Verbindung der am westlichen Stadtrand liegenden Baugebiete zur Innenstadt.

Der Erschließungsrahmenplan wurde am 19.06.1986 vom Rat der Stadt Lohne beschlossen und damit gleichzeitig der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan 80/II gefaßt.

Ziel der Planung ist es, ein Wohngebiet mit hoher Wohnumfeldqualität zu entwickeln, in dem Baugrundstücke für die in Lohne übliche und gewünschte Wohnform, das freistehende Einfamilienwohnhaus, bereitgestellt werden.

Gleichzeitig gilt es, die naturräumlichen und historischen Gegebenheiten im Planungsraum zu erhalten, ein für die gesamte Stadt sinnvolles Freiflächenkonzept zu entwickeln und den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen genüge zu tun.

3. P L A N U N G S R A U M

3.1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- * Im Westen durch die Brandstraße (Parzelle 122/16).
- * Im Osten durch die östlich an die Riesseler Flur angrenzenden Parzellen.
- * Im Süden durch die südlich an den Meyerfelder Weg angrenzenden Parzellen.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 11.4 ha.

3.2. R Ä U M L I C H E G E G E B E N H E I T E N

3.2.1. NATUR UND LANDSCHAFT

In seiner naturräumlichen Gliederung gehört der Bebauungsplanbereich 80/II ebenso wie das gesamte Plangebiet Lohne 80 zur Vechtaer Mark.

Weitere Ausführungen hierzu enthält der landschaftspflegerische Begleitplan zur Wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung Lohne 80. (Anlage)

Der Bebauungsplanbereich liegt ca. 30 m ü. NN. Nach Osten steigt das Gelände um ca. 5 m in Richtung Innenstadt bzw. Bahn an.

In drei Bereichen des Bebauungsplangebietes (entlang der Riesseler Flur, entlang der Unlandsbäke und parallel dazu an einer Flurstücksgrenze) sind Gehölzbestände mit Silberweiden, Erlen, Eschen u.a. anzutreffen.

Für Hoflagen typische Gehölzbestände mit Bergahorn, Eichen und Pappeln, vereinzelt auch Hainbuche und Walnuß, befinden sich in zwei Bereichen am Meyerfelder Weg.

Entlang der Brandstraße ist vor einigen Jahren eine durchgehende Eichenreihe angepflanzt worden.

Die bebauten Grundstücke weisen im übrigen Zier- und Nutzgärten auf.

3.2.2. NUTZUNG UND BEBAUUNG

Der Bebauungsplanbereich wird zur Zeit noch überwiegend landwirtschaftlich genutzt, und zwar nördlich der Unlandsbäke als Ackerfläche (Maisanbau), südlich der Unlandsbäke als Wiesen- und Weidenland.

Im Norden ist ein Bereich zwischen Brandstraße und Riesseler Flur mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut.

Im Süden im westlichen Teilbereich des Meyerfelder Weges und an der Brandstraße hat sich Wohnbebauung durchsetzt mit gewerblicher Nutzung angesiedelt (1-2 geschossige Bebauung), die im östlichen Teilbereich des Meyerfelder Weges in reine Wohnnutzung übergeht.

An der Riesseler Flur liegt ein Flurstück, das als landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit Gänsezucht genutzt wird.

3.2.3. VORHANDENE ERSCHLIESSUNG

Der Planungsbereich ist zur Zeit durch die vor wenigen Jahren neu ausgebaute Brandstraße, den Meyerfelder Weg und die Riesseler Flur an das städtische Straßennetz angeschlossen.

Die bebauten Grundstücke sind überwiegend von der Brandstraße und vom Meyerfelder Weg aus erschlossen. Die Riesseler Flur dient der Erschließung zweier bebauter Grundstücke des Plangebietes und der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche einschließlich zweier bebauter Grundstücke.

4. I N H A L T D E R P L A N U N G

4.1. B A U L I C H E N U T Z U N G

4.1.1. A R T D E R N U T Z U N G

Die Baugebiete im Bebauungsplanbereich werden entsprechend den Vorgaben aus dem Erschließungsrahmenplan Lohne 80, in einem südlichen Teilbereich abweichend vom geltenden Flächennutzungsplan, festgesetzt als:

- * Allgemeine Wohngebiete WA 1,
- * Allgemeine Wohngebiete WA 2,
- * Allgemeines Wohngebiet WA 3 und
- * Mischgebiet MI.

Das Allgemeine Wohngebiet des Planungsbereiches wird entsprechend der jeweiligen Lage im Hinblick auf den zulässigen Nutzungskatalog gegliedert; dabei ist dieser umfangreicher gefaßt in den der Brandstraße zugeordneten Bereichen und enger in den ruhigeren Innenbereichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind zulässig (gem. § 4 Abs.2 und 3 BauNVO):

- * Wohngebäude,
- * die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- * Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- * Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- * sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- * Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- * Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Nicht zulässig sind:

- * Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

In den Allgemeinen Wohngebieten Wa 2 sind zulässig (gem. § 4 Abs.2 und 3 der BauNVO):

- * Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- * Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- * Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Nicht zulässig sind:

- * Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- * Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- * sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- * Anlagen für Verwaltung sowie für sportliche Zwecke,
- * Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Im Bereich Meyerfelder Weg/Ecke Brandstraße ist wegen der dort ausgeübten Nutzung und der vorhandenen Emissionen im Kreuzungsbereich ein Mischgebiet festgesetzt.

Im Mischgebiet sind zulässig (gem. § 6 Abs.2 und 3 BauNVO)

- * Wohngebäude
- * Geschäfts- und Bürogebäude,
- * Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- * sonstige Gewerbebetriebe,
- * Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- * Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Ausnahmsweise können Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen zugelassen werden.

Die o.g. Festsetzung der Art der Nutzung im Bebauungsplangebiet hat zum Ziel, in Lohne ein Wohnquartier mit hoher Wohnqualität zu schaffen und es so zu ordnen, daß einerseits eine Verbindung zum westlich angrenzenden Stadtteil geschaffen wird, andererseits aber die Wohnruhe hohe Priorität genießt:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 nähert sich der Nutzungskatalog dem eines reinen Wohngebietes.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3, die der Brandstraße, einer stadtteilverbindenden Verkehrsstraße, zugeordnet sind, können neben der Wohnfunktion auch die Funktion der Gebietsversorgung gem. § 4 BauNVO wahrnehmen.

4.1.2. MASS DER NUTZUNG

Im Bebauungsplanbereich wird die zulässige Ausnutzung der Grundstücke über Grund- und Geschoßflächenzahlen so festgesetzt, daß die in Lohne übliche Einfamilienhausform auf wirtschaftlich vertretbaren Grundstücken verwirklicht werden kann.

- * In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 an der Brandstraße und in dem Mischgebiet am Meyerfelder Weg wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 eine 50 %ige Ausnutzung der Grundstücke festgesetzt.
- * In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, dem inneren Wohnbereich, ist die Grundflächenzahl auf 0,25 und die Geschoßflächenzahl auf 0,4 begrenzt, um die dem freistehenden Einfamilienhaus angemessenen größeren Gartenbereiche zu sichern.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig (Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen), um die in diesem Stadtbereich von Lohne vorherrschende Einfamilienhausbebauung auch in diesen Baugebieten zu sichern und eine Durchsetzung mit anderen Haus- und Wohnformen zu verhindern. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 mit seinen sehr tiefen Grundstücken sind auch sonstige Wohngebäude zulässig.

4.1.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE

Im gesamten Plangebiet wird entsprechend der überwiegend in Lohne anzutreffenden Baustruktur offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, daß unmaßstäbliche Gebäudekomplexe die Stadtstruktur in diesem Bereich stören.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen wie folgt festgesetzt:

- * An der Nordseite des Meyerfelder Weges soll innerhalb der Baugrenzen die schon vorhandene Bebauung zu einer Straßenrandbebauung ergänzt werden. Wegen der dadurch erforderlichen Süderschließung der Grundstücke ist auf den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet (WA 2) eine 7 m tiefe Vorgartenzone von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- * An der Ostseite der Brandstraße soll in den WA 1-Bereichen die Baustruktur der nördlich und südlich angrenzenden Straßenrandbebauung fortgeführt werden.

Die Baugrenzen sind dort in einem Abstand von 8 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, damit die zukünftige Bebauung einerseits einen Bezug zur Brandstraße bekommt, andererseits aber ausreichenden Abstand zu der vorhandenen Baumreihe einhält. Im Bereich zwischen dem Planstraßen A und B werden die überbaubaren Grundstücksflächen, soweit es eine sinnvolle Grundstücksausnutzung zuläßt, von der Brandstraße abgerückt und der inneren Gebieterschließung zugeordnet. Auf die Weise erfährt die Brandstraße in diesem Bereich eine deutliche Zäsur. Es liegen keine Grundstückszufahrten an der Ostseite der Straße; eine durchgängige, dichte Bepflanzung teilweise in Verbindung mit der Unlandsbäke kann die Abschnittsbildung unterstützen.

- * In den von Meyerfelder Weg und Brandstraße abgewandten Baugebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen den Erschließungsstraßen und Stichwegen so zugeordnet, daß einerseits eine straßenbegleitende Anordnung der Häuser entsteht (Nord- und Osterschließung), andererseits an den Stichwegen Hausgruppen gebildet werden können.
- * Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist so getroffen, daß zusammenhängende Gartenbereiche von der Bebauung freigehalten werden. Die unterschiedliche Tiefe der Bauteppiche liegt in der vorgesehenen Grundstücksaufteilung begründet (22 m bei Grundstücksbreiten von 18 bis 20 m, 18 bzw. 20 m bei entsprechend breiter und weniger tiefen Grundstücken).
- * Die Festsetzung der Baugrenzen in bezug zum Straßenraum dient der städtebaulichen Raumbildung (Raumkanten).
- * Der gemäß Satzung der Hase - Wasseracht erforderliche Abstand der festen Bebauung, also der Baugrenzen, von der Böschungsoberkante der Unlandsbäke als einem Gewässer zweiter Ordnung erscheint verzichtbar, weil die Unterhaltung des Wasserlaufes von der Brandstraße und dem geplanten Fuß- und Radweg gesichert ist. Ein 10 m - Abstand der Baugrenzen würde die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke erheblich und in Anbetracht der innerstädtischen Lage auch unangemessen beeinträchtigen.
- * Von den öffentlichen Grünflächen und den Flächen mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten sind die Baugrenzen in einem Abstand von 5 m bzw. 3 m festgesetzt. Um trotz der flächenintensiven Durchgrünung des Plangebietes eine der innerstädtischen Lage angemessene Ausnutzung des Gesamtgebietes und der Baugrundstücke zu gewährleisten.

muß auf optimale Abstände zwischen Bebauung und Grün verzichtet werden. Durch eine sorgfältige Planung der Pflanzriegel ist Nachteilen aus dieser Festsetzung entgegenzuwirken.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen im gesamten Bebauungsplangebiet soll sicherstellen, daß auch nach Inkrafttreten der neuen Niedersächsischen Bauordnung 1986 der typische Lohner Einfamilienhaustyp weitergebaut werden kann: Ein Erdgeschoß mit einem intensiv ausgebauten Dachgeschoß in einer kompakten und energiesparenden Bauweise.

Zur Sicherung des Erscheinungsbildes eines freistehenden Einfamilienhauses werden zusätzlich Festsetzungen getroffen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe bzw. zur Dachneigung (textliche Festsetzungen Nr. 10 u. 11).

4.1.4. ZAHL DER GRUNDSTÜCKE, EINWOHNERZAHL

Der Bebauungsplanentwurf weist ca. 8,77 ha Nettobauland aus. Im Bebauungsvorschlag zum Bebauungsplanentwurf sind zu den 17 bebauten Grundstücken 95 unbebaute Grundstücke von durchschnittlich 700 m² dargestellt.

Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 600 und 800 m², sodaß unterschiedlichen Ansprüchen entsprochen werden kann. Die zu erwartende Einwohnerzahl in dem Bebauungsplanbereich wird zwischen 350 und 500 liegen, wenn davon ausgegangen wird, daß die Grundstücke mit 1 - 2 Wohneinheiten bebaut werden und in jeder Wohneinheit im Durchschnitt 3 Personen wohnen.

4.2. E R S C H L I E S S U N G

4.2.1. ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung des Bebauungsplanbereiches erfolgt über die Brandstraße und den Meyerfelder Weg.

Die Neubaugebiete im Planungsbereich werden über zwei Erschließungsstichstraßen (Planstraßen A und B) an die Brandstraße angebunden.

Dem Meyerfelder Weg kommt eine über das Bebauungsplangebiet hinausgehende Verbindungsfunktion zu, und er erschließt die direkt an ihn angrenzenden Grundstücke des Plangebietes.

4.2.2. INNERE ERSCHLIESSUNG

Die innere Erschließung des Bebauungsplangebietes durch die Planstraßen A und B wird ergänzt durch auf Plätzen endende Stichstraßen. Dieses Erschließungssystem ermöglicht eine Kombination von wohnhofartiger Bebauung um die Plätze mit Straßenrandbebauung entlang der Straßen (von Süden erschlossene Grundstücke sind weitgehend vermieden).

Die Planstraßen A und B und die von ihnen abzweigenden Stichstraßen werden verkehrsberuhigt angelegt, d.h. die Verkehrsfläche wird ohne Hochbordanlage durchgehend gepflastert und durch versetzt angeordnete Parkbuchten und Baumpflanzungen gegliedert.

Die Stichstraßen enden in Plätzen, die einem Wendehammer von 12 m Raum geben, d.h. eine einfache Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge (durch Zurücksetzen der Fahrzeuge) bieten. Die Platzflächen sind so dimensioniert, daß auf den für Wendemanöver nicht beanspruchten Flächen Bereiche für das vorübergehende Abstellen von Mülltonnen markiert werden können.

Das von Kraftfahrzeugen zu befahrene Straßennetz wird durch ein System von Fuß- und Radwegen, welche die Verbindung der Bereiche untereinander und zu den Grünflächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanbereiches herstellen.

Für die sehr lange und völlig gerade verlaufende Brandstraße wird eine Gliederung in Abschnitte vorgeschlagen:

- * im südlichen Teilabschnitt bis zur Kreuzung Obststraße als beidseitig bebaute Stadtstraße,
- * im mittleren Bereich zwischen der Kreuzung Obststraße und der Kreuzung Erlenstraße als anbaufreie Straße, sodaß der Haupt-Radwanderweg dort ungestört von Hauseinfahrten geführt werden kann,
- * im Teilabschnitt nördlich der Erlenstraße wieder als angebaute Stadtstraße mit gegenüberliegendem Nahversorgungsbereich "Unter den Erlen".

Der Gestaltung des anbaufreien Bereiches und der dazugehörigen Grünfläche kommt eine große Bedeutung zu, und zwar zur

- * Sicherung der Überwegung des Radwanderweges über die Brandstraße
- * Schulwegsicherung
- * Geschwindigkeitsdämpfung für den KFZ-Verkehr
- * Abschirmung des östlich anschließenden Wohngebietes.

Für die zukünftige Gestaltung des Meyerfelder Weges wird empfohlen, den Bereich an der Aufmündung der Erschließungsschleife besonders zu beobachten, weil hier durch die gegenüberliegenden Hofgebäude mit dem ihnen zugehörigen Baumbestand eine ortsbildprägende Situation gegeben ist, die erhaltenswert ist und für den neuen Stadtteil als Orientierungspunkt gelten kann.

4.2.3. ANLAGEN FÜR RUHENDEN VERKEHR

Öffentliche Stellplätze werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet. Sie werden im Rahmen der Straßenplanung für verkehrsberuhigte Wohnstraßen entsprechend den geltenden EAE Richtlinien 85 eingefügt.

4.3. G R Ü N K O N Z E P T

4.3.1. GRÜNFLÄCHEN

Das Grünkonzept des Bebauungsplanes 80/II wird auf der Grundlage des Erschließungsrahmenplanes LÖHNE 80 entwickelt.

Die Grünfläche auf der Parzelle der Riesseler Flur und der Grünzug entlang der Unlandsbäke stellen darin die Verbindung zum gesamtstädtischen Grünsystem her. Sie bleiben in ihren zentralen Bereichen von jeglichem Kraftfahrzeugverkehr frei.

(Ausnahmen: Südliche Riesseler Flur zur Erschließung des östlich angrenzenden Gebietes und Zufahrten zu den Grundstücken im nördlichen Bereich sowie an der Ostseite der Riesseler Flur).

Durch die Festsetzung der Riesseler Flur als Grünfläche mit integriertem Fuß- und Radweg soll diese Wegeführung im Stadtgefüge erhalten werden. Die dort vorhandenen Baum- und Buschbestände werden, soweit sie auf den angrenzenden Privatgrundstücken liegen, durch ein Erhaltungs- und Ersatzgebot auf privater Grünfläche gesichert und durch Pflanzgebote ergänzt.

Der Grünzug an der Unlandsbäke und die in nördlicher Richtung entlang der Brandstraße ausgewiesene Grünfläche stellen die Verbindung her zwischen dem im Rahmenplan ausgewiesenen Grünzug östlich der Riesseler Flur und dem vorhandenen Grünzug entlang der Unlandsbäke westlich der Brandstraße. Er ist damit ein Teil der für die Gesamtstadt wichtigen Frischluftschneise in Ostwest-Richtung und ermöglicht den Bewohnern der Innenstadt einen angemessenen KFZ-freien Zugang zur offenen Landschaft im Westen der Stadt durch Fuß- und Radwanderwege, die in die Grünzüge integriert sind.

Im übrigen dienen die Grünzüge im Bebauungsplanbereich mit einem großen Anteil ihrer Flächen als Stauräume für die Unlandsbäke, die diesen Wasserlauf für die Erfordernisse der Wasserwirtschaft nutzbar machen.

Die Gliederung des Bebauungsplanbereiches 80/II durch Grünzüge und die sie ergänzenden Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist im Zusammenhang mit dem Grünkonzept des gesamten Planbereiches Nr.80 zu sehen, in dem die Funktion des "Fünf-Minuten-Grüns" für die zukünftigen Bewohner von entscheidender Bedeutung sein wird.

Die Grünflächen sind mit den in sie eingebetteten Geh- und Radwegen zu einem Netz verknüpft, in dem den zukünftigen Bewohnern vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Aufenthalt geboten werden.

Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit Rücksicht auf die zukünftige Bebauung so vorzunehmen, daß keine unzumutbare Beeinträchtigung wie z.B. Beschattung von Wohnhäusern daraus folgt.

4.3.2. SPIELPLATZ FÜR KINDER

Der Spielplatzbedarf im Bebauungsplanbereich beträgt ca. 750 m² nutzbare Spielfläche, ermittelt über die zulässige Geschoßfläche. Der Erschließungsrahmenplan Lohne 80 sieht die Anlage von Spielplätzen innerhalb der ausgedehnten Grünzonen unter anderem auch in unmittelbarer Nachbarschaft des Bebauungsplanbereiches 80/II (Anlage). Daher wird es für vertretbar gehalten, im Bebauungsplanbereich selbst nur einen kleineren Spielplatz für Kinder im südlichen Grünzug vorzusehen, der allerdings über das für Fußgänger äußerst durchlässige Erschließungssystem aus dem gesamten Bebauungsplanbereich gut erreichbar ist.

Die Stadt Lohne wird die Befreiung von der Pflicht zur Festsetzung eines weiteren Spielplatzes im Bebauungsplanbereich beantragen. Die im gesamten Baugebiet Lohne 80 geplanten Spielplätze werden in einer Planunterlage dargestellt und dem Antrag beigefügt.

4.4. G E S T A L T E R I S C H E F E S T S E T Z U N G E N

Um die im Bebauungsplanbereich 80/II angestrebte städtebauliche Ordnung, die im Bebauungsvorschlag dargestellt ist, zu realisieren, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch gestalterische Festsetzungen ergänzt. Sie sollen eine städtebaulich - gestalterische Grundordnung in die vielfältigen Verwirklichungsmöglichkeiten von Bauherr und Architekt im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft bringen, ohne den Spielraum des Bauherrn in Richtung Monotonie und Uniformität einzuschränken.

4.4.1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG (textl. Festsetzung Nr.10)

Durch die einschränkenden Festsetzungen für die Hausdächer soll der in den umliegenden Baugebieten vorherrschende Charakter auch in diesen Stadtbereich hereingeführt werden.

In den Bereichen, in denen die Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind nur Satteldächer zulässig, und zwar an der Südseite der Erschließungsstichstraßen A und B.

Durch diese Festsetzungen soll in dem geplanten Wohnquartier ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden, durch den es sich von der Vielzahl ähnlich strukturierter Einfamilienhausgebiete unterscheidet: Orientierungsmerkmal sind die Gruppen giebelständiger Häuser, die den beiden Straßen ihr Gesicht geben.

4.4.2. GEBÄUDEHÖHEN (textl. Festsetzung Nr. 11)

Um bei größtmöglicher Gebäudeausnutzung und energiesparender Bauform eine sich gut in die Umgebung einfügende Höhenentwicklung im Bebauungsplangebiet zu erreichen, ist für die Allgemeinen Wohngebiete die Festsetzung Nr. 11 getroffen worden, die die in Erscheinung tretende Höhe der Gebäude innerhalb der zulässigen zwei Vollgeschosse einschränkt (s. Anlage 1).

4.4.2. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (textl. Festsetzung Nr. 12)

Die Festsetzung Nr. 12 begrenzt das Ausmaß der Flächenversiegelung im Bebauungsplanbereich. Dadurch soll erreicht werden, daß das Wohnquartier in seiner Erscheinung von den Wohngärten geprägt wird. Darüberhinaus dient die Festsetzung dem wasserwirtschaftlichen Ziel, das anfallende Oberflächenwasser so weit als möglich im Gebiet selbst zu versickern und für die vorhandene Vegetation nutzbar zu machen. Aus diesem Grunde sollen Garagenzufahrten ohne Gefälle zu öffentlichen Verkehrsflächen angelegt werden. (Hinweis Nr. 1)

4.4.3. EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE (textl. Festsetzung Nr. 13)

Die Einfriedung der Grundstücke mit lebenden Hecken im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist Teil der im landschaftspflegerischen Begleitplan zur wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung entwickelten Grünkonzeption. Als Heckenpflanzen werden Weißdorn, Liguster und Hainbuche empfohlen.

4.5. S O N S T I G E F E S T S E T Z U N G E N

4.5.1. HAUPTFIRSTRICHTUNG (textl. Festsetzung Nr.4)

Wie unter 4.4.1. erläutert, ist die Hauptfirstrichtung der Gebäude in den Bereichen südlich der Planstraßen A und B festgesetzt, um dort einen städtebaulichen Akzent zu setzen.

Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn durch die Gebäudegestaltung das Ziel erfüllt wird, der Straße durch giebelständige Häuser ein Gesicht zu geben, z.B. durch in der Fassade ablesbare Zwerchgiebel in angemessener Breite.

4.5.2. SOCKELHÖHE DER GEBÄUDE (textl. Festsetzung Nr. 5)

Zusammen mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 (s.a.Pkt. 4.4.2.) soll durch diese Festsetzung die Einfügung der Gebäude in ihre Umgebung gewährleistet werden.

4.5.3. ERHALTUNGS - UND PFLANZGEBOTE (textl. Fests. Nr. 8 und 9)

Die Erhaltungs- und Pflanzgebote im Bebauungsplanbereich dienen dem Ziel, eine angemessene Durchgrünung der Baugebiete zu gewährleisten und die öffentlichen Grünflächen durch Maßnahmen auf privatem Grund zu ergänzen. Gemäß Aussage des landschaftspflegerischen Begleitplanes zur wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung sind folgende Gehölze als standortgerecht anzusehen:

Stieleiche, Sandbirke, Grauerle, Eberesche, Zitterpappel, Holunder, Ohrchenweide, Aschweide, Brombeere, Weißdorn, Haselnuß.

Für die nur von der Brandstraße aus erschlossenen Grundstücke sind Zu- und Abfahrten bis zu einer Breite von 6 m im Erhaltungsgebotsbereich zulässig.

4.6. V E R - U N D E N T S O R G U N S E I N R I C H T U N G E N

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplanbereich 80/II sind so bemessen, daß alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in ihnen verlegt werden können.

4.6.1. TRINKWASSER

Der Planbereich wird an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch - Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen.

4.6.2. REGEN- UND SCHMUTZWASSER

Für das gesamte Baugebiet Lohne 80 ist ein wasserwirtschaftlicher Rahmenplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan erarbeitet worden.

Für den Bereich des Bebauungsplanes 80/II werden die Planungsvorgaben dahingehend konkretisiert, daß eine schadlose Schmutz- und Regenwasserableitung gewährleistet werden kann.

Die Flächenansprüche für die wasserwirtschaftlichen Belange sind im Planentwurf berücksichtigt worden.

4.6.3. ELT - VERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes Nr. 80/II erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

4.6.4. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlagen werden im Plangebiet die notwendigen Hydranten für die Entnahme von Löschwasser im Abstimmung mit der Feuerwehr Lohne und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta eingebaut.

4.6.5. MÜLLBESEITIGUNG

Das Plangebiet ist an das vorhandene Versorgungsnetz der Kreismüllabfuhr angeschlossen.

4.6.6. GRUNDWASSERENTNAHME

Auf dem Flurstück 140, Flur 27, Gemarkung Lohne liegen 2 Tiefbrunnen, aus denen Grundwasser zur Eigenversorgung eines Schlachtbetriebes gefördert wird. Die wasserrechtliche Erlaubnis Nr. 177/98/1966 gestattet eine Grundwasser-Entnahme von max. 40 m³/h und 450 m³/d. Das Wasser wird aus rund 40 m Tiefe gefördert. Der Grundwasserstand im Gebiet liegt bei rund 1,80 m unter GOK und hat ein Gefälle zur Unlandsbäke.

Laut Stellungnahme des beratenden wasserwirtschaftlichen Ingenieurbüros liegen die Auswirkungen einer Grundwasser-Entnahme von bis zu 450 m³/d im Rahmen der normalen GW-Schwankungen. Großflächige nachteilige Auswirkungen sind durch die Entnahme unterschiedlicher Fördermengen von 0 m³/h bis 450 m³/d bei einem durchlässigen GW-Leiter nicht zu erkennen.

Die geringfügigen Schwankungen des Grundwasserstandes durch die GW-Entnahme haben keinen nachteiligen Einfluß auf eine künftige Bebauung der Nachbarflächen.

4.7. F L Ä C H E N B I L A N Z

| | | |
|--|----------|---------|
| Gesamtfläche | 11,38 ha | 100% |
| Mischgebiet | 0,92 ha | |
| Allgemeine Wohngebiete | 7,85 ha | |
| Bauflächen | 8,77 ha | (77,1%) |
| Verkehrsflächen | 1,35 ha | (11,8%) |
| Grünflächen | 0,82 ha | (7,2%) |
| Spielplatz f. Kinder | 0,04 ha | |
| sonstige Grünflächen (einschl. Fuß- und Radwege) | 0,78 ha | |
| Flächen f.d.Wasserwirtschaft | 0,44 ha | (3,9%) |
| Öffentliche Flächen | 2,61 ha | (22,9%) |

5. P L A N V E R W I R K L I C H U N G

5.1. ORDUNG VON GRUND UND BODEN

Von den zu bebauenden Flächen des Bebauungsplanbereiches befinden sich 4,7 ha im Eigentum der Stadt Lohne. Umlegungen zur Nutzung des Baugeländes im Sinne der §§ 45 ff BauGB sind zwar nicht ausdrücklich vorgesehen, können aber bei Bedarf grundsätzlich durchgeführt werden.

5.2. SOZIALPLAN

Sollten bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht zu vermeiden sein, sollen durch eine Sozialplanung Wege und Möglichkeiten zur Lösung der Probleme erarbeitet werden.

5.3. ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gem. §§ 123 ff BauGB durch die Stadt Lohne. Der Zeitpunkt für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird durch die Stadt Lohne bestimmt. Ein Rechtsanspruch auf die Erschließung besteht gem. § 123 (4) BauGB nicht.

Die Erschließung soll aber sobald wie möglich durchgeführt werden, um die in diesem Bebauungsplan angestrebten Ziele umgehend verwirklichen zu können. Die Kostendeckung für die Erschließung erfolgt gem. § 127 BauGB sowie gem. § 6 KAG durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Lohne.

5.4. KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG

Die Kosten für die Erschließung des Baugebietes Nr.80/II einschließlich Grunderwerb betragen voraussichtlich ca. 2.760.000,00 DM.

Die Finanzierung des Kostenaufwandes ist wie folgt vorgesehen:

| | | |
|---|--------------|----|
| a) Erschließungsbeiträge lt. Erschließungsbeitragssatzung (incl. Grunderwerb) | 1.540.000,00 | DM |
| b) Kostenanteile Dritter Schmutz- und Niederschlagswasserleitung | 370.000,00 | DM |
| c) Eigenmittel der Stadt Lohne | 850.000,00 | DM |
| Insgesamt ca. | 2.760.000,00 | DM |

Die von der Stadt Lohne zu tragenden Aufwendungen sind in den Haushaltsplänen 1988 und 1989 vorgesehen.

Aufgestellt:

2842 Lohne, den 16.02.1989

Göttge-Krogmann
(Göttge - Krogmann)
Bürgermeister



Niesel
(Niesel)
Stadtdirektor

Die Begründung zum Bebauungsplan 80/II wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Lohne ausgearbeitet von:

ASTO

ARCHITEKTUR STADTPLANUNG ORTSGESTALTUNG
BAU-ASS. URSULA ANGELUS - 16.02.89
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER S. R. L.
LINDEWALLEE 4 · 2900 OLDENBURG · TEL. (04 41) 77 33 1

Wasserwirtschaftlicher Rahmenplan: I D N Ingenieurdienst Nord
Dr. Anselm - Dr. Lange
Industriestraße 32
2 8 0 6 0 y t e n

Landschaftspfleger. Begleitplan: Büro für Stadt-u. Freiraumplanung
Hat vorgelegen L u c L e p è r e
Am Wall 164 2800 Bremen

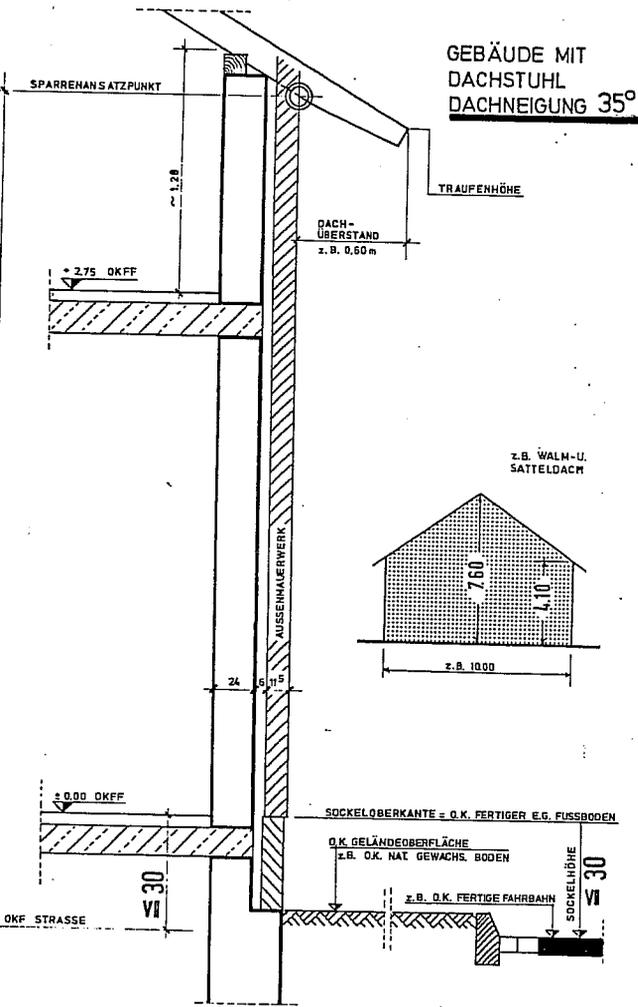
Vechna, den 25. APR. 90

LANDKREIS VECHTA

Im Auftrage

[Signature]
Puch

HÖHENENTWICKLUNG



HÖHENENTWICKLUNG

