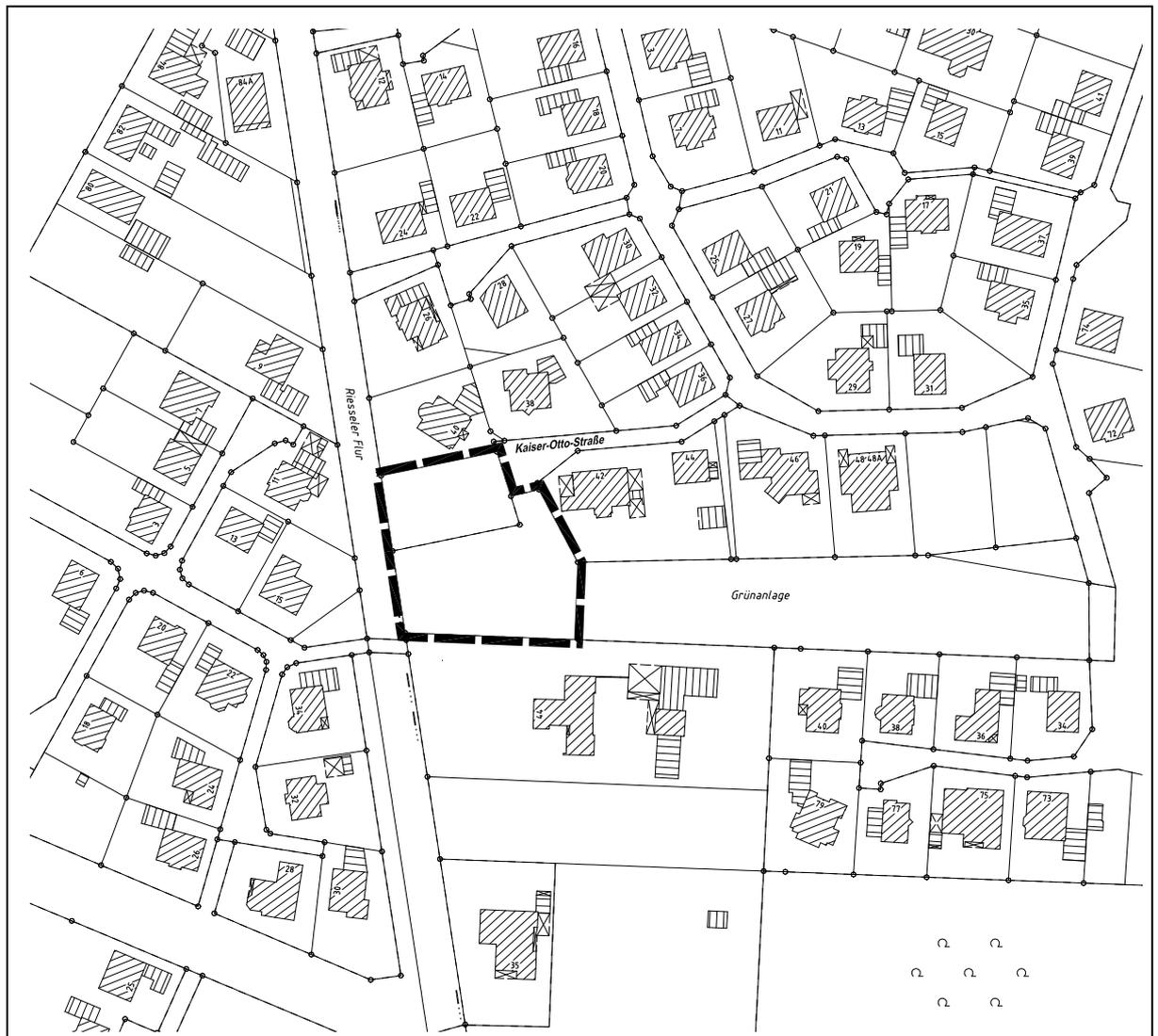




**Bebauungsplan Nr. 80/VI - 1. Änderung**  
für das Gebiet „Kaiser-Otto-Straße“  
mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

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



**INHALTSVERZEICHNIS**

Seite

1	Allgemeines.....	3
1.1	Verfahren .....	3
2	Lage des Geltungsbereiches und Kartengrundlage .....	3
3	Übergeordnete und bisherige Planungen .....	3
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	3
3.2	Flächennutzungsplanung .....	4
3.3	Landschaftsplanung .....	4
4	Bisherige Nutzungen / Denkmalpflege / Altlasten .....	4
5	Ziele und Zwecke der Planung.....	5
6	Die Festsetzungen im Einzelnen.....	5
7	Verkehrerschließung .....	9
8	Ver- und Entsorgung .....	10
9	Flächenbilanz .....	10
10	Zusammenfassende Erklärung .....	10

## **1 ALLGEMEINES**

Die Stadt Lohne hat im Rahmen verschiedener Bauleitplanverfahren in den vergangenen Jahren eine erhebliche Anzahl von Spielplätzen in den einzelnen Wohngebieten festgesetzt. Insgesamt hält die Stadt derzeit 58 Kinderspielplätze im Stadtgebiet vor. Auch in den 80iger und 71iger Baugebieten im Nordwesten Lohnes sind im Zuge der Realisierung der einzelnen Baugebiete mehrere Kinderspielplätze angelegt worden. Ein bisher nicht ausgebauter Spielplatz an der Kaiser-Otto-Straße, der über die erforderliche Versorgung mit Spielplätzen hinaus festgelegt worden ist, soll nun als Baugrundstück veräußert und mit einem Wohnhaus bebaut werden.

### **1.1 VERFAHREN**

Die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/VI wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Somit ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Gleichzeitig kann, da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB gelten, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

## **2 LAGE DES GELTUNGSBEREICHES UND KARTENGRUNDLAGE**

Der Plan wurde auf einer vom Katasteramt Vechta zur Verfügung erstellten digitalen Kartengrundlage im Maßstab 1 : 500 gezeichnet. Die Lage des Geltungsbereiches ist aus der Übersichtskarte (s. Deckblatt) ersichtlich. Die parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich grenzt im Westen und Süden an öffentliche Grünflächen, mit dem örtlichen Fuß- und Radwegenetz. Im Norden und Osten des Plangebietes befinden sich die bereits vollständig bebauten Wohnbauflächen entlang der Kaiser-Otto-Straße, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 80/IX. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an eine Wendeanlage der Kaiser-Otto-Straße.

## **3 ÜBERGEORDNETE UND BISHERIGE PLANUNGEN**

### **3.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG**

Die Aussagen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (LROP) von 1994 stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen. Das LROP weist Lohne als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raumes zwischen den Ordnungsräumen Oldenburg und Osnabrück aus. Hier sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume so zu entwickeln, dass eine ausgewogene Raumstruktur des Landes erreicht wird. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es u.a. Aufgabe des Mittelzentrums Lohne seine Leistungsfähigkeit als Wirtschafts- und Dienstleistungszentrum zu erhalten und zu verbessern. Gemäß dem Prinzip der Entwicklung zentraler Orte ist es Aufgabe der Stadt Lohne für die Bereitstellung von Wohnbauflächen zu sorgen. Im Übrigen trifft das LROP keine besonderen Aussagen zum Planungsgebiet.

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Vechta von 1991 weist das Plangebiet als Siedlungsbereich aus. Lohne als Mittelzentrum übernimmt dabei die Funktion „Bereitstellung von zentralen Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs“.

Die Darstellungen des RROP stehen der beabsichtigten Entwicklung einer Wohnbaufläche zur Errichtung eines Wohnhauses grundsätzlich nicht entgegen.

### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan (FNP) 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 Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.3 LANDSCHAFTSPLANUNG

Für den Landkreis Vechta liegt ein Landschaftsrahmenplan (LRP) vor (Stand: April 2005), dessen Datengrundlage beruht im Wesentlichen auf Auswertung von Luftbildern (CIR-Befliegung 1994), die durch ausgewählte Erhebungen im Zeitraum Frühjahr 1996 bis Frühjahr 1997 ergänzt wurden; Aktualisierungen in Hinblick auf Bau- landentwicklung und sonstige Planungen erfolgten in den Jahren 2000 bis 2002.

Der Geltungsbereich stellt nach den Karten 1 und 1a (Biotop und deren Bewertung) einen besiedelten Bereich mit einer Grundbedeutung für den Arten- und Biotopschutz dar. Nach den Karten 2 und 2a (Landschaftsbild und dessen Bewertung) handelt es sich beim Plangebiet insgesamt um einen größeren Siedlungskomplex städtischer Prägung. Damit sind eingeschränkte Voraussetzungen für das Landschaftserleben vorhanden (geringe Wertigkeit). Besondere Zielvorgaben über die Mindestanforderungen an Naturschutz und Landschaftspflege hinaus werden für das Plangebiet nicht gemacht.

Für die Stadt Lohne liegt ein Landschaftsplan (LP) vor (Stand: 1995). Der Geltungsbereich liegt laut LP außerhalb wichtiger Bereiche für „Arten- und Lebensgemeinschaften“ und weist keine besonders wertgebenden Strukturen für das Landschaftsbild auf. Es werden ferner für das Plangebiet **keine** Zuordnungen für folgende Aspekte aus dem LP gemacht:

- Planerische Vorgaben aus Naturschutz auch auf Landesebene
- Wichtige Bereiche aus lokaler Sicht
- Landschaftseinheiten
- Belastungen u. Gefährdungen von Natur und Landschaft
- Schutzwürdige Landschaftsteile aus lokaler Sicht

In der Karte 7 „Landschaftsentwicklung“ wird u.a. für den Geltungsbereich der Entwicklungsbereich S 1 (Siedlung Lohne) dargestellt.

## 4 BISHERIGE NUTZUNGEN / DENKMALPFLEGE / ALTLASTEN

Der Geltungsbereich umfasst eine Grünlandfläche, die im Westen und im Norden mit standorttypischen Gehölzen eingegrünt ist. Für diese Fläche war im rechtskräftigen

Bebauungsplan Nr. 80/VI eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt worden. Zu einem Ausbau des Spielplatzes mit entsprechenden Spielgeräten bestand bisher keine Notwendigkeit. In der vorhandenen Parkanlage verlaufen Fuß- und Radwege die in wassergebundene Decke ausgeführt worden sind.

Es wird wie folgt auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde sowie auf potentielle Altlasten durch nachrichtliche Hinweise im Bebauungsplan 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.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

## **5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Im Zuge der Siedlungsentwicklung Lohnes, wurden in den unterschiedlichen Baugebieten die erforderlichen Spielplätze in den öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Auch in den 80iger und 71iger (Moorkamp) Baugebieten im Nordwesten Lohnes sind im Zuge der Realisierung der einzelnen Baugebiete mehrere Kinderspielplätze angelegt worden. Beim vorliegenden Geltungsbereich handelt es sich um eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz und Parkanlage, wobei bisher die Spielplatzfläche nicht mit Spielgeräten ausgebaut worden ist. Da in der näheren Umgebung mehrere Spielplätze vorhanden sind, darüber hinaus ein Bolzplatz sowie umfangreiche Grünflächen im Nahbereich liegen, ist die Stadt Lohne der Ansicht, dass dieser ehemals festgesetzte Spielplatz entbehrlich ist, ohne dass hierdurch die Spielmöglichkeiten der Kinder eingeschränkt werden.

Diese Spielplatzfläche soll daher zukünftig als Allgemeines Wohngebiet umgenutzt und mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut werden. Im Süden und Südosten dieser Baufläche wird eine 2 m breite Anpflanzfläche und im Westen eine 3 m breite Fläche zum Erhalt des vorhandenen Gehölzstreifens festgesetzt. Damit wird die neue Baufläche in die vorhandene Grünordnung der Baugebiete Nr. 80/IX und Nr. 80/VI eingebunden. Der überwiegende Teil (2/3) der bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche bleibt als Parkanlage in der vorliegenden Planung erhalten.

## **6 DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN**

Auf Grund der direkten Anbindung des hier vorliegenden Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 80/IX werden alle wesentlichen Festsetzungen aus dieser Planung entsprechend der umliegenden Nutzungsstruktur übernommen.

Im gesamten Geltungsbereich wird eine zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch die festgesetzte Firsthöhe von höchstens 8,5 m begrenzt. Fertige Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Damit wird die auf-

gelockerte Bebauung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 80/IX aufgegriffen, die für die Baugebiete im Nordwesten von Lohne typisch ist.

Zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden Festsetzungen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Gehölzen auf dem Grundstück getroffen. Die Bindungsflächen und Anpflanzungen am Gebietsrand dienen auch der planinternen Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

In dem allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, die für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen um höchstens 20% überschritten werden darf. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt, wobei zur Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände mitzurechnen sind. Diese Festsetzungen setzen städtebaulich sinnvolle Rahmenbedingungen für die realisierbare Geschossfläche und verhindern eine zu hohe Versiegelung sowie eine zu hohe Konzentration von Baumasse und Bevölkerung in diesem Ortsteil.

In den Baugebieten ist die Baugrenze 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. Berücksichtigt man, dass das neue Straßennetz verkehrsberuhigt ausgebaut ist, so ist dieser Abstand ausreichend. Zum Schutz des westlich gelegenen vorhandenen Gehölzstreifens wird ein Abstand von 5 m eingehalten, zur südlich und südwestlich gelegenen geplanten Anpflanzfläche reicht ein Baugrenzabstand von 1 m aus. Die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den vorhandenen Gehölzbestand sowie die städtebaulich gewünschten Hausgarten- und Vorgartenbereiche vor Bebauung zu schützen.

Es folgen die textlichen Festsetzungen (I) und die örtlichen Bauvorschriften (II). Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den örtlichen Bauvorschriften um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht handelt.

## **I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB (2007) UND BAUNVO (1990)**

1. In dem allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig: Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
2. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.
3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.
4. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände mitzurechnen (gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

5. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf können ausnahmsweise max. vier statt zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen werden, wenn die geplante Baustruktur gewahrt bleibt.
6. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA dürfen die Gebäude eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,50 m nicht überschreiten. Der untere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).
7. In dem Baugebiet darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).
8. In dem Baugebiet ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (gem. § 12 und § 14 Abs. 1 BauNVO).
9. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB standortheimische Bäume und Sträucher vollflächig anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortheimische Bäume und Sträucher sind folgende Arten zulässig:  
  
Sträucher: Hainbuche, Liguster, Feldahorn, Weißdorn, Rotdorn, Kornelkirsche, Hartriegel, Haselnuss, Stechpalme, Schlehe, Faulbaum, Wildrosen, Brombeere, Holunder, Vogelbeere.  
  
Bäume: Rotdorn, Weißdorn, Felsenbirne, Linde, Kastanie.
10. Die öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Grünbereiche zu entwickeln und dauerhaft abzusichern. Die vorhandenen Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

**Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:**

zu 1.: Die aufgeführten Nutzungen werden ausgeschlossen, da für diese Betriebe und Anlagen in anderen Baugebieten von Lohne geeignetere Ansiedlungsmöglichkeiten angeboten werden. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen in allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden, da die Stadt plant, solche Anlagen zentral anzulegen. Einrichtungen dieser Art könnten in geringem Umfang jedoch auch im jetzigen Planungsgebiet sinnvoll sein.

zu 2.: Die Begrenzung der allgemein zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl wurde in den Wohngebieten vorgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren. Durch diese Festsetzung soll die Versiegelung des Bodens möglichst gering gehalten werden. In den allgemeinen Wohngebieten wird dem Bedürfnis nach befestigten Außenflächen, wie z.B. Stellflächen, Zuwegungen und Terrassen, durch eine moderate Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche von 20% für solche Anlagen Rechnung getragen.

zu 3., 4. und 5.: In den allgemeinen Wohngebieten wird die Beschränkung auf zwei Wohnungen je Grundstück bzw. eine Wohnung je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit einer Hausgruppe vorgenommen, um den Einfamilienhauscharakter des Gebietes sicherzustellen, eine städtebaulich nicht beabsichtigte Verdichtung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden sowie

um die vorhandene soziale Infrastruktur und Freirauminfrastruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus ist wegen der gewünschten niedrigen Versiegelung eine Begrenzung der Wohneinheiten und damit auch der privaten Stellplätze erforderlich. Aus den gleichen Gründen sind bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen etc. mitzurechnen und müssen die Grundstücke eine Mindestgröße haben.

zu 6. und 7.: Die Festsetzungen dienen dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauhöhen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen. Die Festsetzung einer Höchstgrenze für die Erdgeschossfußbodenhöhe erfolgt hier aus städtebaulichen und nachbarschützenden Gründen. Durch die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe sollen städtebaulich nicht erwünschte, stark unterschiedliche Terrainaufschüttungen vermieden werden. Dies hält einerseits die Höhendifferenzen zwischen Grundstücken nachbarschaftsverträglich und ist darüber hinaus sinnvoll, um den Oberflächenabfluss im Gebiet künftig nicht durch übermäßig hergestellte Höhendifferenzen unnötig zu komplizieren.

zu 8.: Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden entlang der Straßen ausgeschlossen, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen.

zu 9. und 10.: Die Festsetzungen zu Bepflanzungen dienen dazu, den Eingriff in das Landschaftsbild 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 Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden.

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

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 56 NBAUO (2006)**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80/VI – 1. Änderung.

Hinweis auf den Bußgeldtatbestand: Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können als Ordnungswidrigkeit gem. § 91 Abs. 3 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

1. Im Bebauungsplanbereich sind Flachdächer mit Ausnahme für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig. Die Dächer der Gebäude sind als Walm-, Krüppelwalm-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° oder als Mansarddächer zu errichten.
2. Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal ein Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig.
3. Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 3013) einzudecken. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

4. Die Grundstücksfreiflächen der Wohngrundstücke sind als Zier- bzw. Wohngärten anzulegen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die notwendigen Pflasterflächen der PKW-Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Wohnterrassen.
5. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von geschnittenen Hecken zulässig. Zu den öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur in Form von freiwachsenden Hecken aus landschaftsgerechten Gehölzen zulässig. Als Pflanzmaterial sind ausschließlich Laubgehölze entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 9 zu verwenden.
6. Zäune als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur im Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen als Maschendrahtzäune (max. 1,20 m hoch) zulässig. Im Bereich von Hecken sind sie an deren Grundstückesinnenseiten zu errichten.

## **zu II.: Begründung der örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung**

Es handelt sich hierbei um eine eigenständige Satzung nach Landesrecht.

zu 1. und 3: Die gestalterischen Vorschriften hinsichtlich der Dachformen, der Dachneigung und der Dacheindeckung haben zum Ziel, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen, die mit den im Nordwesten von Lohne vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen übereinstimmen und das Plangebiet harmonisch in das Ortsbild eingliedern. Es wäre nicht sinnvoll, durch ungewöhnliche Gestaltungsmerkmale ein unübliches Ortsbild zu prägen.

zu 2.: Die Festsetzung wird getroffen, um die Größe von Dacheinschnitten (z.B. Gauen) zu begrenzen. Um eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen, die mit den im Nordwesten von Lohne vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen übereinstimmen und das neue Siedlungsgebiet harmonisch in das Ortsbild eingliedern, ist es notwendig, das Erscheinungsbild der Dächer vor Störungen durch ungewöhnlich große Einschnitte zu bewahren.

Zu 4.: Diese Festsetzung wird getroffen, um hiermit die ortsübliche und für diese Region typische Gartengestaltung auch im vorliegenden Plangebiet fortzusetzen. Damit wird auch eine baugestalterische Einheitlichkeit des Plangebietes mit den vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen der Siedlungsgebiete im Nordwesten Lohnes erreicht.

zu 5 und 6.: Die Festsetzung zur Einfriedigung mit Hecken wird getroffen, um charakteristische Ortsmerkmale ländlicher Siedlungen, die sich durch lebende Einfriedigungen auszeichnen, auch in diesem Baugebiet aufzugreifen. Darüber hinaus dient diese Festsetzung der Durchgrünung des Wohngebietes und dem eigenständigen und einheitlichen Erscheinungsbild der Wohnsiedlung. Um dem Bedürfnis zur Errichtung von Zaunanlagen nachzukommen sind diese lediglich an den Grundstückesinnenseiten (hinter den Hecken) zulässig.

## **7 VERKEHRERSCHLIEßUNG**

Das Plangebiet ist direkt über eine Wendeanlage an der Kaiser-Otto-Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

## 8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der EWE AG.

Die fernmeldetechnische Versorgung wird durch Anbieter entsprechender Kommunikationsdienstleistungen übernommen.

Das Plangebiet wird an das Wasserver- und entsorgungsnetz des OOWV angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung wird über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage erfolgen. Dort sind genügend Freikapazitäten vorhanden.

Hausmüll wird zentral durch den Landkreis Vechta beseitigt.

Die Stadt Lohne hat im Zuge der Rahmenplanung für das Baugebiet Lohne 80 einen wasserwirtschaftlichen Rahmenplan einschließlich landschaftspflegerischen Begleitplans erstellen lassen.

Entsprechend den Vorgaben aus diesen Zielplanungen wird das anfallende Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen der Straßen und Grundstücke in die Regenwasserkanäle der Straßen und von diesen in das im öffentlichen Grünzug gelegenen offenen Gewässersystem eingeleitet. Hier wird durch eine Rückhaltung die Abflussmenge soweit gedrosselt, dass es zu keiner Verschärfung der Abflussmengen in den Vorfluter kommt.

## 9 FLÄCHENBILANZ

### Bestand

Öffentliche Grünfläche (Spielplatz / Parkanlage)	2.260 m <sup>2</sup>
Gehölzstreifen	65 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.325 m<sup>2</sup></b>

### Planung

Allgemeines Wohngebiet (WA)	625 m <sup>2</sup>
Anpflanzflächen für Gehölze	80 m <sup>2</sup>
Erhaltungsflächen für Gehölze	65 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)	1.555 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>2.325 m<sup>2</sup></b>

## 10 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/VI wird ein bisher ausgewiesener Spielplatz als Bauplatz in einem Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Auf Grund der in der Nähe bereits vorhandenen Spielplatzflächen, die in erreichbarer Nähe zu den umliegenden Wohnhäusern liegen und der Tatsache, dass die hier vorliegende Spielplatzfläche nicht ausgebaut worden ist, soll das Grundstück verkauft und mit einem Wohnhaus bebaut werden. Die Festsetzungen in dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/VI entsprechen denen der nördlich angrenzenden Wohngebiete im Bebauungsplan Nr. 80/IX. Südlich dieses neuen Baugrundstückes wird der größere Teil des Änderungsbereiches auch weiterhin als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

STADT LOHNE  
Der Bürgermeister

Lohne, 13.12.2007

gez. H. G. Niesel

H. G. Niesel

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80/VI - 1. Änderung für das Gebiet „Kaiser-Otto-Straße“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt, Hochbau.

Lohne, den 13.12.2007

gez. M. Reinkober

Dipl.-Ing. M. Reinkober