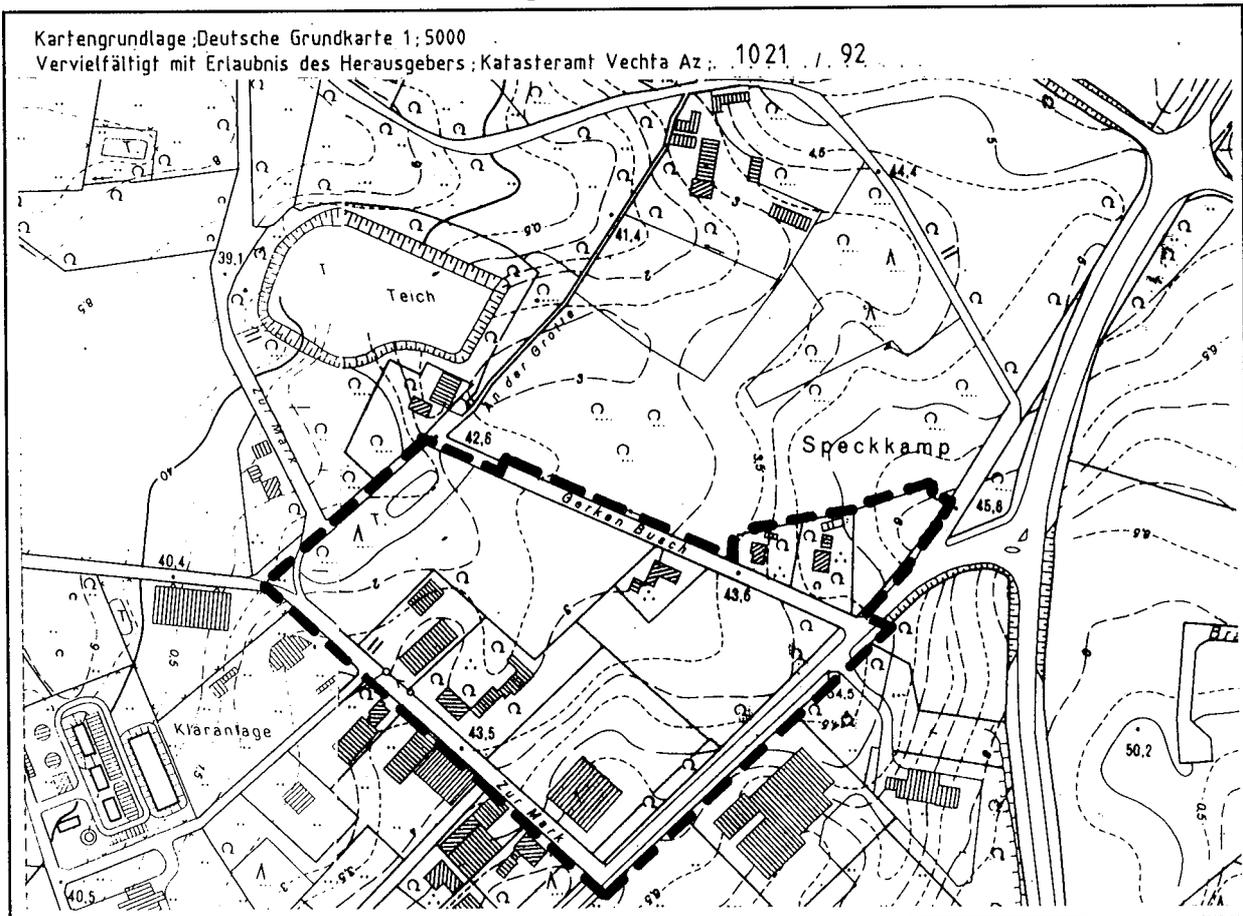




Bebauungsplan Nr. 93
"Gerken Busch"

- Begründung -



Maßstab 1 : 5.000

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 93 „Gerken Busch“

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Allgemeines**
 - 1.1 Verfahrensgrundlage**
 - 1.2 Anlaß und Ziel der Planung**
 - 1.3 Raumordnung und Landesplanung**
- 2. Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**
 - 2.2 Einordnung in die Bauleitplanung der Stadt Lohne**
- 3. Städtebauliche Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.2 Erschließungsstruktur - Belange des Verkehrs**
 - 3.3 Naturräumliche Situation - Belange von Natur und Landschaft**
 - 3.4 Infrastruktur - Belange von Ver- und Entsorgung**
- 4. Städtebauliche Werte**
- 5. Textliche Festsetzungen**

1. Allgemeines

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet der erste Teil des 1. Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) ist für den Bebauungsplan Nr. 93 „Gerken Busch“ maßgebend.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5 ff).

1.2 Anlaß und Ziel der Planung

Für das zu überplanende Gebiet, dessen Lage am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Lohne eindeutig aus der Übersichtskarte ersichtlich ist, besteht kein Bebauungsplan.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Gerken Busch“ ist die Abrundung und städtebauliche Neuordnung des bereits z.T. gewerblich genutzten Areals nordöstlich der Vechtaer Straße zwischen den Straßen „Zur Mark“ und „Gerken Busch“, da die dort seit mehreren Jahren ansässigen Betriebe bereits seit einiger Zeit individuelle Erweiterungsabsichten geäußert haben, sowie die planungsrechtliche Erfassung nordöstlich angrenzender und z.T. schon bebauter Flächen.

Ein weiteres Ziel dieser Planung ist die Bestandssicherung und Erweiterung der bestehenden gliedernden Grünstrukturen, daher wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt.

1.3 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Lohne ist im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 als Mittelzentrum festgelegt und gilt somit neben der Stadt Vechta als ein Schwerpunkort für die Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten (LROP I, Teil B 6).

Die Stadt Lohne weist seit Jahren einen deutlichen Geburtenüberschuß auf. Die Zahl der Einwohner ist seit Beginn der 70er Jahre von rd. 16.000 auf heute ca. 25.000 Einwohner angestiegen. Die zudem positive wirtschaftliche Entwicklung von Betrieben in der Stadt Lohne hat dazu geführt, daß die nachwachsende Generation zum großen Teil mit Arbeitsplätzen am Ort versorgt werden kann. Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung hat die Stadt Lohne nach wie vor eine besondere Verantwortung bei der Bereitstellung von Wohnraum und Arbeitsstätten.

Weiterhin wurde an die Stadtverwaltung bereits mehrfach der Wunsch herangetragen, den im Plangebiet Nr. 93 ansässigen Betrieben Erweiterungen zu ermöglichen. Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 wird ein planungsrechtlicher Rahmen für mögliche Erweiterungen und Neuansiedlungen gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. 93 entspricht den Zielsetzungen der Landesplanung und Raumordnung. Auch dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Vechta (Entwurf) wird entsprochen.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß.

Der Bebauungsplan Nr. 93 „Gerken Busch“ umfaßt ein insgesamt ca. 6,48 ha großes Areal nordöstlich der Vechtaer Straße zwischen den Straßen „Zur Mark“ und „Gerken Busch“ sowie die Flurstücke 69/8, 69/3 und 69/9 nördlich der Straße „Gerken Busch“.

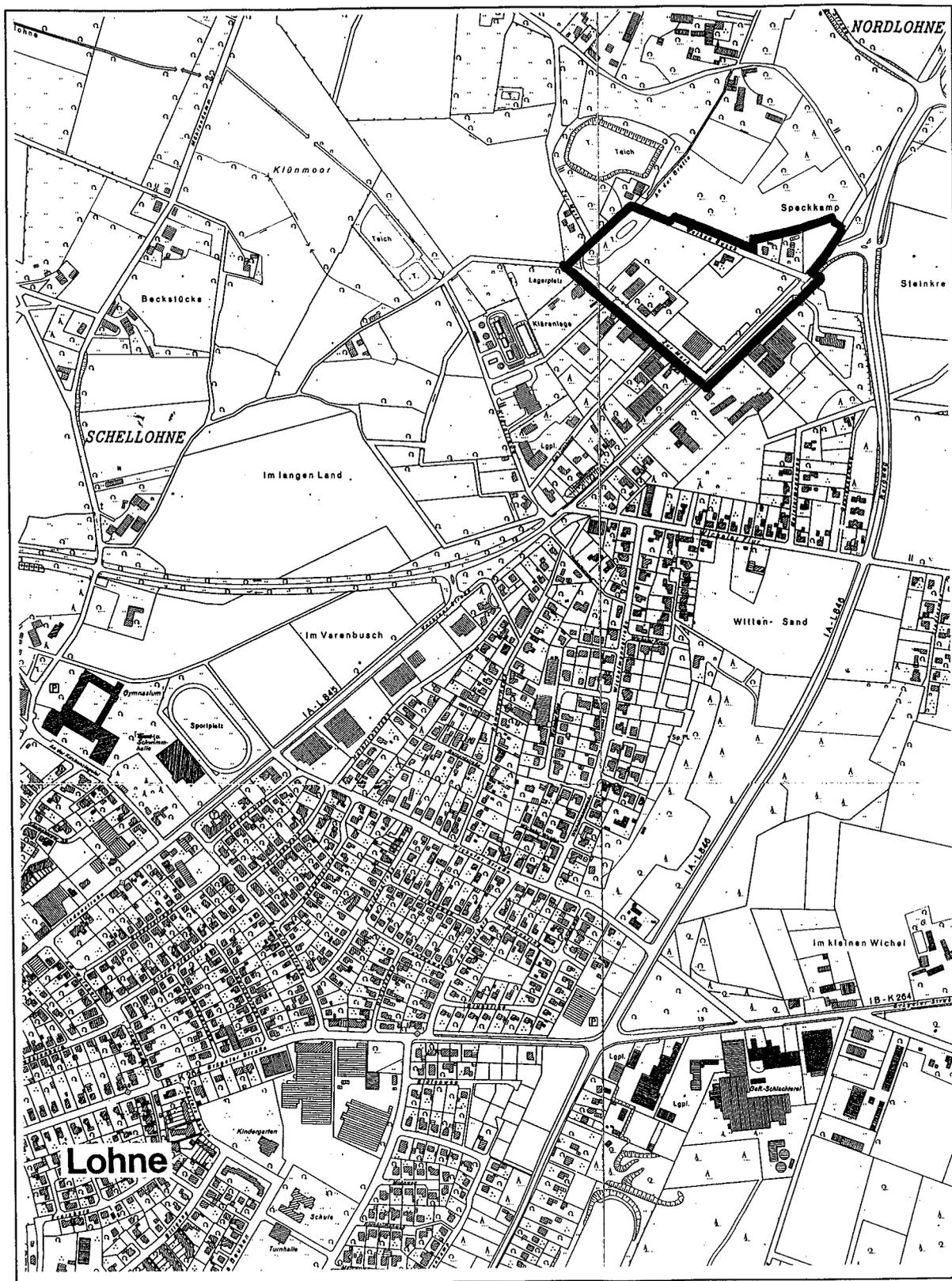
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze der Straße „Gerken Busch“ bzw. die nördliche Grenze der Flurstücke 69/8, 69/3 und 69/9,
- im Osten durch die östliche Grenze der stark befahrenen Vechtaer Straße (L 845),
- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße „Zur Mark“,
- im Westen durch die östliche Grenze der Wegeparzelle 34.

Für Flächen südlich der Straße „Zur Mark“ ist z.Z. kein Planungsbedarf erkennbar, der eine städtebauliche Neuordnung und damit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich machen würde.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes im Norden Lohnes wird im Übersichtsplan deutlich.

Lage des Planungsraumes im Stadtgebiet



Maßstab 1 : 10.000

2.2 Einordnung in die Bauleitplanung der Stadt Lohne

Das Plangebiet Nr. 93 ist im gültigen Flächennutzungsplan `80 der Stadt Lohne im südlichen Bereich als gewerbliche Fläche ausgewiesen, die von einem ca. 10 m breiten Grünstreifen umgeben ist. Der nördliche Teil des Plangebietes wird im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da der Bebauungsplan aus dem gültigen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 93 ein entsprechendes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes `80 (Änderung Nr. 25) durchgeführt. Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat daher in seiner Sitzung vom 19.03.1996 gemäß § 2 Abs.1 BauGB in der zuletzt gültigen Fassung die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes `80 der Stadt Lohne für den Bereich zwischen der Straße „Zur Mark“ und der Straße „Gerken Busch“ beschlossen.

Die bisherigen Darstellungen im FNP werden dahingehend geändert, daß im nordöstlichen Teil des Planungsraumes gemischte Bauflächen ausgewiesen werden. Diese Ausweisung erstreckt sich z.T. über die Straße „Gerken Busch“ hinaus und umfaßt dort die bereits bebauten Flurstücke 69/8 und 69/3, die damit planungsrechtlich erfasst werden, sowie das angrenzende Flurstück 69/9. Entlang der L 845 wird der südlich angrenzend Grünstreifen in einer Breite von ca. 10 m fortgeführt.

Westlich angrenzend werden gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Die bisherige Ausweisung von gewerblichen Bauflächen im südlichen Plangebietsbereich bleibt bestehen. Auch die bisherige Darstellung des umgrenzenden Grüngürtels sowie der Fläche für die Forstwirtschaft im Nordwesten entspricht der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 93 und wird in die 25. Änderung des FNP übernommen.

Nutzungen

Die im räumlichen Geltungsbereich und in unmittelbarer Nachbarschaft vorliegenden Gegebenheiten wurden nach einer Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung, Luftbildauswertung, Planungsabsichten der bisherigen Nutzer) analysiert. Diese Analyse dient dazu, die räumlich-funktionalen Zusammenhänge zu erkennen und zweckmäßige Nutzungsabgrenzungen zu definieren.

Bodenbeschaffenheit

Das Gelände im Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 45 m ü. NN und fällt von Südosten in Richtung Nordwesten leicht ab.

Bei der Bodenbeschaffenheit interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für eine Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen auf den bereits überbauten Flächen in der unmittelbaren Nachbarschaft ist eine ausreichende Tragfähigkeit zu vermuten. Untergrundverhältnisse, die eine bauliche Nutzung der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen erheblich erschweren oder ausschließen würden, sind nicht bekannt.

3. Städtebauliche Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen dazu, die in Abschnitt 1.2 dargelegten Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu erreichen, sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten.

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die nördlich der Straße „Zur Mark“ gelegenen Flächen dienen seit Jahren als Standort für gewerbliche Nutzungen. Die Art der Nutzung der dort ansässigen Betriebe (Fliesenfachhandel, Montagebetrieb, Spedition) stellt eine Fortsetzung der südlich der Straße „Zur Mark“ gelegenen und ebenfalls gewerblich genutzten Areale dar. Dieser Teil des Bebauungsplanes ist als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die südlich der Straße „Gerken Busch“ liegenden Flächen werden z.Z. überwiegend landwirtschaftlich genutzt mit Ausnahme der Parzelle 64/13, die bereits mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Nebenanlage bebaut ist. Für diese Fläche sowie für östlich angrenzende Bereiche wird eine Mischgebietsnutzung gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, allerdings mit der Einschränkung, daß eine Wohnnutzung nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung zulässig ist. (Textliche Festsetzung Nr. 2) Diese eingeschränkte Mischgebietsnutzung (MI_E) gilt auch für die nördlich der Straße „Gerken Busch“ liegenden Flurstücke 69/8, 69/3 und 69/9.

Ziel dieser Einschränkung ist die vorrangige Entwicklung von gewerblichen Betrieben an diesem Standort. Die bereits existenten Wohngebäude sowie die z.Z. noch genutzte Stal-lanlage auf dem Flurstück 69/3 haben Bestandsschutz und laufen den ausgewiesenen Nut-zungen nicht zuwider.

Die Fläche westlich des bestehenden Wohnhauses ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) ausgewiesen, in dem nur solche Betriebe zulässig sind, die nicht wesentlich stören. Eine Ausweisung als Mischgebiet wird hier durch die benachbarten Gewerbebetriebe an der Straße „Zur Mark“ behindert, da durch die bestehenden Lärmbelastungen eine Überschrei-tung der zulässigen Grenzwerte für Mischgebiete befürchtet werden muß. Die Orientie-rungswerte für GE-Gebiete werden jedoch tagsüber als auch nachts eingehalten.

Der von der Stadt beauftragte öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Lärm- und Erschütterungsschutz, Herr Dipl. Ing. Jakobs, hat zunächst in dem dieser Begründung beiliegenden Gutachten umfassend dargestellt, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete tags als auch nachts eingehalten werden. Er hat für den am ungünstigsten gelegenen Auf-punkt einen Beurteilungspegel von 59,4 bzw. 44,4 dB(A) errechnet bei einem Orientie-rungswert von 60 bzw. 45 dB (A). Dabei muß jedoch bedacht werden, dass der zu erwar-tende Lärm anhand von Erfahrungswerten berechnet wurde. Angesichts der nur sehr ge-ringfügigen Unterschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete muß davon ausge-gangen werden, dass einzelne Spitzenwerte diese überschreiten. Dies gilt insbesondere für Lärmemissionen, die vom Grundstück Luhmann ausgehen, da dort auch nachts LKW-Bewegungen stattfinden. Aus diesen Gründen wird die Fläche westlich des bestehenden Wohnhauses ist als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) ausgewiesen, in dem nur solche Betriebe zulässig sind, die nicht wesentlich störend sind. Den Interessen der benachbarten Gewerbebetriebe wird hier der Vorzug gegeben vor den Interessen des Grundstückseigen-tümers, der an einer bestmöglichen Vermarktung seiner Fläche interessiert ist.

Die von der Landesstraße 845 ausgehenden Lärmemissionen wurden durch den Gutachter ebenfalls ermittelt; durch den Verkehrslärm ist keine Überschreitung von Orientierungs-werten entsprechend der ausgewiesenen Nutzungen in angrenzenden Flächen zu erwarten.

Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet ist ein 10 m breiter Grünstreifen (Um-grenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) festgesetzt. Dieser gliedernde Grünstreifen orien-tiert sich an bestehenden Grünstrukturen und unterstützt die räumliche Trennung der einge-

schränkten Misch- und Gewerbegebiete von den im uneingeschränkten Gewerbegebiet liegenden Flächen. Im Osten des Plangebietes verläuft parallel zur Landesstraße 845 ein ebenfalls 10 m breiter Grünstreifen, der das dort ausgewiesenen Zu- und Abfahrtsverbot zur Landesstraße unterstreicht. Am Westrand des Plangebietes ist ein besonders geschütztes Biotop nach § 28 a Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) existent. Dieses wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt..

Die ausgewiesenen Grünstreifen erlauben das Anpflanzen von mehrreihigen Gehölzstrukturen, die untereinander, sowie auch mit dem bestehenden Biotop im Westen des Plangebietes vernetzt sind.

Im Norden des Flurstücks 69/9 ist außerdem eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Diese an den Laubwald angrenzende Fläche ist mit standortheimischen Laubgehölzen aufzuforsten und verdeutlicht damit die Grenze der baulichen Entwicklung. Weiterhin dient diese Fläche als Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft im MI_E1.

Maß der baulichen Nutzung

Das Dichtekonzept des Gewerbegebietes ist so aufgebaut, daß sich mögliche Umbauten und Erweiterungen in das vorhandene Erscheinungsbild einfügen, ein zufriedenstellender Entwicklungsrahmen für die Eigentümer aber bestehen bleibt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) sowie in den eingeschränkten Mischgebieten 1 und 2 (MI_E1 und 2), wird den Eigentümern durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ebenfalls ein akzeptabler Rahmen vorgegeben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden sämtlichen Grundstücken Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) zugeordnet: So ist in dem Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) jeweils eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,8, im eingeschränkten Mischgebiet 1 (MI_E1) eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 und im eingeschränkten Mischgebiet 2 (MI_E2) eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Die Ausnutzungsziffern im eingeschränkten Mischgebiet 2 (MI_E2) wurden vergleichsweise größer gewählt aufgrund der Lage der Fläche direkt an der Landesstraße L 845.

Alle im B-Plan Nr. 93 festgesetzten Grund- und Geschosßflächenzahlen entsprechen bzw. unterschreiten die gemäß § 17 BauNVO möglichen Obergrenzen, ermöglichen jedoch die Realisierung einer städtebaulich wünschenswerten Situation.

Weiterhin ist im gesamten Planungsraum eine maximal II-geschossige offene Bauweise vorgesehen. In Anlehnung an den Gebäudebestand im Plangebiet sowie in unmittelbar benachbarten Bereichen wird die maximale Firsthöhe auf 10 m begrenzt, um insgesamt in der Höhenentwicklung eine gewisse Homogenität beizubehalten.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, dabei sind im Gewerbegebiet zur Straße „Zur Mark“ 5 m Abstand einzuhalten. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE_E) und im eingeschränkten Mischgebiet 2 (MI_E2) sind zwischen der überbaubaren Fläche und der Straßenbegrenzungslinie „Gerken Busch“ 7 m Abstand festgesetzt, da hier bestehende und als ökologisch wertvoll eingestufte Grabenstrukturen erhalten bleiben sollen. Aus dem gleichen Grund wird im eingeschränkten Mischgebiet 1 (MI_E1), nördlich der Straße „Gerken Busch“ ein von Bebauung freizuhalten Bereich von 6 m Breite entlang der Straße festgelegt. Der im Vergleich zum (MI_E1) um einen Meter reduzierte Abstand begründet sich durch den Bestand (Haus Nr. 4).

3.2 Erschließungsstruktur - Belange des Verkehrs

Das Plangebiet wird durch die Straßen „Zur Mark“ und „Gerken Busch“ erschlossen. Entlang der Vechtaer Straße (L 845) wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um zusätzliche Einmündungen auf diese Landesstraße auszuschließen. Die L 845 übernimmt damit keinerlei Erschließungsfunktion. Mit den bestehenden Straßen „Zur Mark“ und „Gerken Busch“ ist eine störungsarme Anbindung und Verteilung des Verkehrs gewährleistet. Kapazitätsprobleme sind kaum zu erwarten. Die genau Querschnittsplanung erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung.

3.3 Naturräumliche Situation - Belange von Natur und Landschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gemäß § 1 Absatz 5 BauGB zu berücksichtigen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gemäß §§ 7 ff NNatG zu minimieren. In der Begründung zum Bebauungsplan ist daher auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie

weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind (§ 6 NNatG).

Die Erfassung von Natur und Landschaft basiert auf einer vom Büro Nordlohne & Bechly im Frühjahr/Sommer 1996 durchgeführten Kartierung. Die Ergebnisse sind im Grünordnungsplan detailliert beschrieben. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

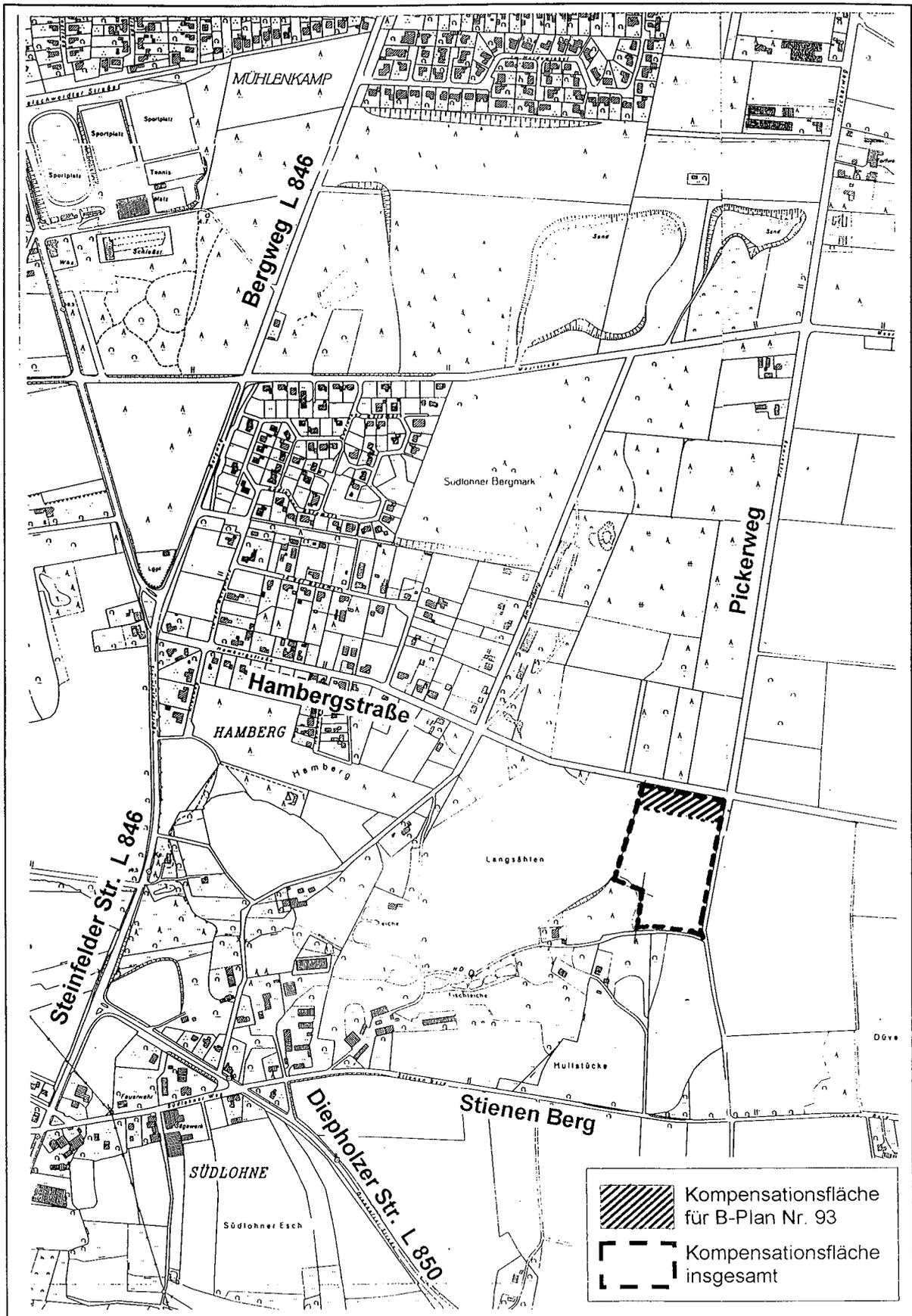
Im Plangebiet wird eine Neubebauung auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ermöglicht. Weiterhin sind bereits mehrere Gewerbebetriebe mit entsprechend versiegelten Flächen vorhanden. Außerdem werden die im § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen des Maß der baulichen Nutzung im gesamten Planungsraum eingehalten bzw. z.T. deutlich unterschritten. Der Eingriff in Natur und Landschaft erscheint daher an dieser Stelle relativ gering im Vergleich zu möglichen alternativen Standorten.

In der Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 93 ergibt sich lt. Grünordnungsplan ein Defizit von insgesamt 10.779 Werteinheiten.

Zum Erreichen einer beabsichtigten Vollkompensation der zu erwartenden Eingriffe ist die Ausweisung und Aufwertung einer Ersatzfläche erforderlich. Die für die Durchführung der Ersatzmaßnahmen vorgesehene Fläche liegt in Südlohne am Pickerweg, Flur 38 der Gemarkung Lohne, Flurstück 39/1. Die Gesamtfläche hat eine Größe von 34.073 m². Auf diesem Areal werden durch Pflanzungen von hochstämmigen Obstbäumen, die Anlage einer dreireihigen Wallhecken sowie einer Flachwassersenke u.a. die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die 25. FNP-Änderung sowie den entsprechenden B-Plan Nr. 93 verursacht werden, kompensiert. Aufgrund der Größe der Fläche sowie der Möglichkeit zur Aufwertung des heute noch als Maisacker genutzten Areals ergibt sich jedoch ein weitaus größeres Potential als Kompensationsfläche, als es für die o.g. Bauleitpläne erforderlich wäre, so daß die Fläche nur anteilig als Kompensationsfläche für Eingriffe, die durch den Bebauungsplan Nr. 93 sowie die entsprechende 25. FNP-Änderung verursacht werden, genutzt wird.

Als Ersatzfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 93 verursacht werden und nicht im Plangebiet ausgeglichen werden, wird eine Fläche von 6.200 m² als erforderlich angesehen. Die Lage dieser Ersatzfläche ist im Lageplan dargestellt. Sie wird anteilig den einzelnen Grundstücken zugeordnet.

Lage der Kompensationsfläche in Südlohne



3.4 Infrastruktur - Belange von Ver- und Entsorgung

Das Gebiet kann an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen werden.

- (1) Die örtliche Versorgung mit Erdgas wird durch die „Energieversorgung Weser-Ems AG“ vorgenommen, deren Leitungsnetz ggf. entsprechend der Bebauungsplanfläche ergänzt werden muß.
- (2) Für die Stromversorgung ist ebenfalls die „Energieversorgung Weser-Ems AG“ zuständig, auch hier muß das Leitungsnetz ggf. entsprechend ergänzt werden.
- (3) Die Abfallentsorgung im Plangebiet ist durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet.
- (4) Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV), der im Stadtgebiet ein Leitungsnetz unterhält. Dieses wird vom Wasserwerk Holdorf aus gespeist. Auf die Installation von Hausbrunnen zur Wassergewinnung zwecks Beregnung und Eigengebrauch sollte verzichtet werden.
- (5) Die Beseitigung von Schmutzwasser erfolgt in der Kläranlage Nordlohne. Die Kapazität dieser Anlage ist hierfür ausreichend.
- (6) Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit wie möglich auf den Baugrundstücken zu versickern.
- (7) Altablagerungen oder gefahrenverdächtige Flächen sind der Stadt Lohne im Plangebiet nicht bekannt.
- (8) Die Stadt Lohne wird sicherstellen, daß gemäß § 42 NBauO eine ausreichende Löschwassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung steht. Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlage können die notwendigen Hydranten für die Entnahme von Löschwasser eingebaut werden.
- (9) Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

In der Summe gesehen kann das Plangebiet vollständig an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen werden. Infrastrukturelle Belange stehen dem Planungsvorhaben somit nicht entgegen.

4. Städtebauliche Werte

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,48 ha, davon sind im einzelnen festgesetzt:

Gewerbegebiet (GE)	ca. 2,20 ha
Gewerbegebiet, eingeschränkt (GE _E)	ca. 0,85 ha
Mischgebiet 1, eingeschränkt (MI _E 1)	ca. 0,59 ha
Mischgebiet 2, eingeschränkt (MI _E 2)	ca. 1,23 ha
Wald (Besonders geschütztes Biotop)	ca. 0,68 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,93 ha

gesamt	ca. 6,48 ha

5. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Im Plangebiet ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO unzulässig.
2. Im eingeschränkten Mischgebiet (MI_E) ist die Wohnnutzung nur in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung zulässig ist.
3. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes Maßnahmen zu treffen.
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB ist im Plangebiet bei Fassadenflächen, die nicht durch Fenster gegliedert sind, im Abstand von je 4 m eine standortgerechte Kletterpflanze mit entsprechender fachgerechter Kletterhilfe zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei sind folgende Pflanzenarten zu wählen:

Efeu (*Hedera helix*), Knöterich (*Polygonum aubertii*), Blauregen (*Wisteria sinensis*), Pfeiffenwinde (*Aristolochia macrophylla*), Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*), Anemonen-Waldrebe (*Clematis montana*).

Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978 Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Vechta zu melden.

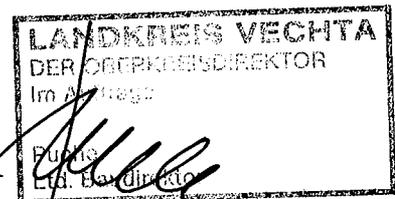
Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan selbst. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lohne, den 15.09.1997



Niesel
Stadtdirektor

Hat vorgelegen
Vechta, den 06. 11. 97

**Verfahrensvermerke:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne - Bauamt -.

Lohne, den 15.09.1997



Stüber