

Stadt Lohne

Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 126 für den Bereich zwischen Römanns Kamp und Wicheler Ring

mit teilweiser Überplanung der Bebauungspläne Nr. 43 u. 47
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 126 für das Gebiet zwischen „Römanns Kamp“ und „Wicheler Ring“ mit örtlichen Bauvorschriften.

Inhalt:

1 Allgemeines

- 1.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2 Übergeordnete Planungen
- 1.3 Erfordernis der Planaufstellung

2 Ziele und Zwecke der Planung

3 Rahmenbedingungen

- 2.1 Größe, Topographie, Eigentumsverhältnisse, Altlasten
- 2.2 Baulich genutzte Flächen und Freiflächen

4 Inhalt des Bebauungsplanes

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 Bauweise / Baugrenzen
- 3.3 Verkehrserschließung

5 Natur und Landschaft

6 Ver- und Entsorgung

- 6.1 Schmutz- und Regenwasser
- 6.2 Trink- und Löschwasser
- 6.3 Elektrische Energie, Gasversorgung
- 6.4 Telekommunikation

7 Emissionen / Immissionen

8 Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften / Nachrichtliche Hinweise

- 8.1 Textliche Festsetzungen gem. BauGB / BauNVO
- 8.2 Örtliche Bauvorschriften
- 8.3 Nachrichtliche Hinweise

9 Flächenbilanz

10 Verfahrensvermerke

1 Allgemeines

1.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Im westlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 (seit 16.12.1983) und im östlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43 (seit 10.01.1975) befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 126 der Stadt Lohne.

Es liegt zwischen den Erschließungsstraßen „Römanns Kamp“ im Westen und „Wicheler Ring“ im Osten und umfasst die Flurstücke 104/4, 105, 106/3, 107, 108, 109, 291/4 und 142/38 der Flur 18.

Im Norden und Osten schließen sich Allgemeine Wohngebiete und im Süden und Westen Mischgebiete an das Plangebiet an.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 126 ergibt sich aus der Planzeichnung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 werden auch Teile der rechtsgültigen Bebauungspläne Nr. 43 und 47 überplant.

1.2 Übergeordnete Planungen

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die damalige Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam wurde. Er stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Ein Entwickeln des Bebauungsplanes Nr. 126 aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist demnach gegeben.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Durch den jetzigen Eigentümer des Flurstückes 142/38 ist ein Verkauf des gesamten Grundstückes geplant und zwar im Zusammenhang mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung. Der neue Eigentümer beabsichtigt die vorhandenen Hallengebäude abzureißen und das Grundstück mit mehreren Wohngebäuden zu bebauen. Um hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Lohne, auch im Hinblick auf die vorhandene Nachbarbebauung, sicherstellen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 mit einer teilweisen Überplanung der Bebauungspläne Nr. 43 und 47 erforderlich.

2 Ziel und Zweck der Planung

Im westlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 ist die Bauzeile entlang der Straße „Wicheler Ring“ als Mischgebiet mit zwingend eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Die Grund- und Geschossflächenzahl beträgt jeweils 0,4 .

Im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 43 ist die Bauzeile entlang der Straße „Römanns Kamp“ als Mischgebiet mit maximal zulässiger zweige-

schossiger, offener Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8 .

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 sollen diese Festsetzungen geändert und an die Festsetzungen der Allgemeinen Wohngebiete im übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 47 und an die Struktur der bereits überwiegend vorhandene Bebauung angepasst werden.

Die durch den neuen Grundstückeigentümer des Flurstückes 142/38 beabsichtigte Aufgabe der gewerblichen Nutzung einschließlich Abriss der vorhandenen Hallengebäude, sowie die zukünftig geplante Nutzung durch Wohnbebauung entspricht den Planungszielen der Stadt Lohne, da es in der Vergangenheit bereits zu Konflikten zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung gekommen ist.

Zur Sicherung und Verwirklichung dieser Ziele hat die Stadt Lohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 und die teilweise Überplanung der Bebauungspläne Nr. 43 und 47 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 wird als Planung der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, wobei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB zur Anwendung kommen.

Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 10.000 qm und einer zukünftigen Grundflächenzahl von 0,3 im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 3.000 qm, sodass die Planung als beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a Satz 2 Nr. 1 durchgeführt werden kann.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Größe, Topographie, Eigentumsverhältnisse, Altlasten

Die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 und dessen unmittelbarer Umgebung vorliegenden planungsrelevanten Daten sind im Rahmen einer Ortsbesichtigung aufgenommen und bewertet worden. Die dabei festgestellten wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.000 qm und kann insgesamt als fast eben bezeichnet werden, wobei ein leichtes Gefälle sowohl in nördlicher als auch in östlicher Richtung festzustellen ist.

Die Grundstücksflächen befinden sich insgesamt in Privatbesitz. Die Erschließungsstraßen als öffentliche Verkehrsflächen verlaufen außerhalb des Plangebietes entlang der westlichen und östlichen Plangrenze.

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

3.2 Baulich genutzte Flächen und Freiflächen

Die derzeitige Nutzung umfasst im westlichen Teil des Plangebietes eine Wohnnutzung mit großen Grundstücken und einem hohen Freiflächenanteil der als Gartenland genutzt wird.

Im östlichen Teil ist die gewerbliche Nutzung prägend, da sämtliche Grundstücke mit Lagerhallen bebaut sind. Der geringe Freiflächenanteil besteht dabei fast insgesamt aus Pflasterflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad.

4 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 126

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen in den angrenzenden Teilbereichen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 47, der in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzung und Siedlungsstruktur, sowie den Planungsabsichten der Stadt Lohne wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 4 Abs. 3 i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird vorgenommen, um Konfliktsituationen mit der Wohnnutzung, z. B. wegen erhöhtem Verkehrsaufkommen oder Beeinträchtigungen durch Werbeanlagen zu vermeiden.

Dies gilt ebenso für die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die nur ausnahmsweise zulässig sein sollen, um evtl. im Einzelfall eine Beurteilung möglicher Konflikte mit der Wohnbebauung vornehmen zu können.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschößflächenzahl von 0,6 bestimmt. Dabei darf die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 4 um bis zu 20 % überschritten werden.

Das gewählte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen für die Allgemeinen Wohngebiete innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 47 und entspricht der in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Siedlungsstruktur.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 qm sowie der Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit einer Hausgruppe werden städtebauliche Rahmenbedingungen geschaffen, die dem zukünftigen Bauherrn einen ausreichenden Planungsspielraum gewähren aber gleichzeitig eine zu hohe Versiegelung sowie eine zu hohe Konzentration von Baumassen verhindern.

Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird durch die geplanten Festsetzungen im Änderungsbereich nicht überschritten.

Eine wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen verbunden mit dem Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist gewährleistet. Als Maßnahme der Innenentwicklung werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 bislang gewerblich genutzte Grundstückflächen zu Wohnbauflächen mit einer gleichzeitigen Verringerung der möglichen Bodenversiegelung umgewandelt.

Die als Höchstmaß zulässige zweigeschossige Bauweise (II) wird durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen eingeschränkt. Innerhalb des Planbereiches dürfen die zukünftigen Gebäude eine maximale Firsthöhe von 8,50 m nicht überschreiten (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) und die Traufhöhe (TH) gilt die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist im Planbereich auf 4,50 m begrenzt, wobei der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenfläche der Gebäudeaußenwand mit der Außenfläche der oberen Dachhaut der Hauptdachfläche ist (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 (gem. § 9 Abs. 3 BauGB) wird außerdem die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens auf maximal 40 cm über der Fahrbahnkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächsten Erschließungsstraße begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen wird die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet der umliegenden Baustruktur angepasst und Bauformen, die zu einer

Störung der Homogenität des Siedlungsbildes führen könnten, werden vermieden.

4.2 Bauweise / Baugrenzen

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 126 die offene Bauweise festgesetzt. Danach dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden innerhalb des Planbereiches die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes, verläuft die Baugrenze parallel zur Erschließungsstraße „Römanns Kamp“ im Abstand von 5,0 m und entlang der östlichen Grenze parallel zur Erschließungsstraße „Wicheler Ring“ und zu den Flurstücken 338 und 339/8 im Abstand von 4,0 m. Hierbei werden die Festsetzungen aus den rechtsgültigen Bebauungsplänen Nr. 43 und Nr. 47 übernommen.

Rückwärtige oder seitliche Baugrenzen werden nicht ausgewiesen, um die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht über die maximal zulässige Grundfläche und die offene Bauweise hinaus weiter einzuschränken.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze gem. § 12 BaNVO, sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §14 Abs. 1 BauNVO durch die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 5 nicht zulässig.

Diese Festsetzung wird getroffen um die vorhandenen Baufluchten aufzunehmen und weiterzuführen sowie die siedlungstypischen Vorgartenbereiche zu erhalten bzw. zukünftig herzustellen.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 126 ist durch die entlang der westlichen und östlichen Plangrenze verlaufenden öffentlichen Erschließungsstraßen „Römanns Kamp“ und „Wicheler Flur“ an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes werden weder öffentliche noch private Erschließungsflächen ausgewiesen.

Da zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstückes 106/3 bereits ein Wegerecht von 3,0 m Breite entlang der nördlichen Grenze des ehemaligen Flurstückes 106/4 (jetzt Teilfläche 147/38) und fortlaufend über die Mittelfläche des ehemaligen Flurstückes 142/23 (jetzt Teilfläche 147/38) grundbuchlich gesichert ist, wird zugunsten der direkten Anlieger im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 in diesem Verlauf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 4,0 m festgesetzt.

Durch diese Festsetzung soll die Möglichkeit der Erschließung einschließlich der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert werden und zwar zugunsten der betroffenen und auch der unmittelbar angrenzenden Grundstücke.

Bei einer möglichen Bebauung weiterer rückwärtiger Grundstücksflächen bzw. bei Grundstücksteilungen ist durch entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in Form von Grunddienstbarkeiten oder Baulasten die Erschließung sicherzustellen.

5 Natur und Landschaft

Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 10.000 qm und einer zukünftigen Grundflächenzahl von 0,3 im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 3.000 qm, sodass die Planung als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden kann.

In den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

Da durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 126 keine Erhöhung sondern eine Verringerung der Versiegelungsmöglichkeiten erfolgt, finden auch keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Eine Bewertung und Bilanzierung oder daraus folgende Kompensation von Eingriffen ist aus vorgenannten Gründen nicht erforderlich.

Zur Durchgrünung des Gebietes und zur Förderung von heimischen Laubbäumen wird über die textliche Festsetzung Nr. 8 die Verpflichtung auferlegt, je Baugrundstück mindestens einen standortgerechten, einheimischen Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 unterliegt dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 126 nicht der UVP-Pflicht .

Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.

6 Ver- und Entsorgung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung erfordern eine geregelte Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch den Anschluss an

- Anlagen zur Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung,
- Trink- und Löschwasserversorgungsleitungen,
- elektrische Energie und Gasversorgungsleitungen,
- Telekommunikationsleitungen.

6.1 Schmutz- und Regenwasser

Der Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist der Oldenburgisch - Ostfriesische Wasserverband OOWV. Das Plangebiet ist über das in den angrenzenden Erschließungsstraßen vorhandene Leitungsnetz an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücksflächen gem. den Richtlinien der Abwassertechnischen Vereinigung, Arbeitsblatt A 138, versickert werden.

Dazu wird dazu eine örtliche Bauvorschrift nach § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO erlassen.

Falls bei den späteren Bauarbeiten Bodenverhältnisse angetroffen werden, die eine Versickerung nicht zulassen, ist der Anschluss an das vorhandene Oberflächenentwässerungssystem des OOWV (in den Erschließungsstraßen) möglich.

6.2 Trink- und Löschwasser

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Oldenburgisch - Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Die Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen verlegt.

Die neuen Standorte der zur ausreichenden Löschwasserversorgung notwendigen Hydranten werden im Rahmen der Realisierung der geplanten Bebauung entsprechend den Hinweisen des Landkreises Vechta in Absprache mit der Feuerwehr der Stadt Lohne festgesetzt.

6.3 Elektrische Energie, Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Gas erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Das Plangebiet ist an das Versorgungsgebiet angeschlossen.

6.4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen erfolgt durch entsprechende gewerbliche Anbieter.

7 Emissionen / Immissionen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 126 wird im Westen und Osten durch die Erschließungsstraßen „Römanns Kamp“ und „Wicheler Ring“ tangiert. Deren geringe Verkehrsbelastung als reine Anliegerstraßen lässt keine unzumutbare Lärmbelastigung erwarten. Verkehrswege mit hohem Verkehrsaufkommen und dementsprechenden Lärmemissionen liegen in ausreichender Entfernung zum Plangebiet, sodass es nicht zu unzulässigen Belastungen kommen wird und besondere Schutzmaßnahmen nicht notwendig sind.

Im Plangebiet selbst und in den angrenzenden Baugebieten sind aufgrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen als Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete keine Nutzungen vorhanden oder zu erwarten, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnfunktion führen können.

Durch die Aufgabe der bisherigen gewerblichen Nutzung des Flurstückes 142/38 und die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet tritt vielmehr eine Verbesserung der Situation ein, da Beeinträchtigungen durch LKW-Verkehr sowie Be- und Entladetätigkeiten nicht mehr gegeben sind.

Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet selbst sind aufgrund der geplanten Festsetzungen nicht zu erwarten.

8 Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften / Nachrichtliche Hinweise

8.1 Textliche Festsetzungen gem. BauGB (2004) und BauNVO (1990)

1. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und
 - Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVOnicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

nur ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).

2. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. §) 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 qm festgesetzt.
4. 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.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
6. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) dürfen die Gebäude eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 8,50 m nicht überschreiten; ausnahmsweise kann zur Nutzung so-

larer Strahlungsenergie auf der Südost-, Süd- oder Südwestseite von Gebäuden eine maximale Traufhöhe von 7,50 m zugelassen werden (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firshöhen ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

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 Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig:

Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>)

Mindestqualität der Bäume :

Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm.

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

8.2 Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 126 für das Gebiet zwischen „Römanns Kamp“ und „Wicheler Ring“ identisch.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO dort zu versickern.

8.3 Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 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 Arbeiten gestattet.

2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Altlasten zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Vechta zu benachrichtigen.

9 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.000 qm und ist insgesamt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

10 Verfahrensvermerke

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 126 für den Bereich zwischen „Römanns Kamp“ und „Wicheler Ring“ sowie die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom 21.05.2007 bis zum 22.06.2007 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 126 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen und unter gleichzeitiger Aufhebung der überplanten Teile der Bebauungspläne Nr. 43 und Nr. 47 in seiner Sitzung am 27.09.2007 als Satzung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 126 wurde ausgearbeitet von schmölling & partner GmbH, Architekt Dipl. Ing. Leo Behnke, Brinkstr. 1, 49393 Lohne

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, 27.09.2007

gez. H. G. Niesel

H. G. Niesel

L. S.

(Siegel)

BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Ausfertigung dieser Begründung (12 Seiten)
stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne,

STADT LOHNE
Bürgermeister

(Siegel)

im Auftrag

Nuxoll