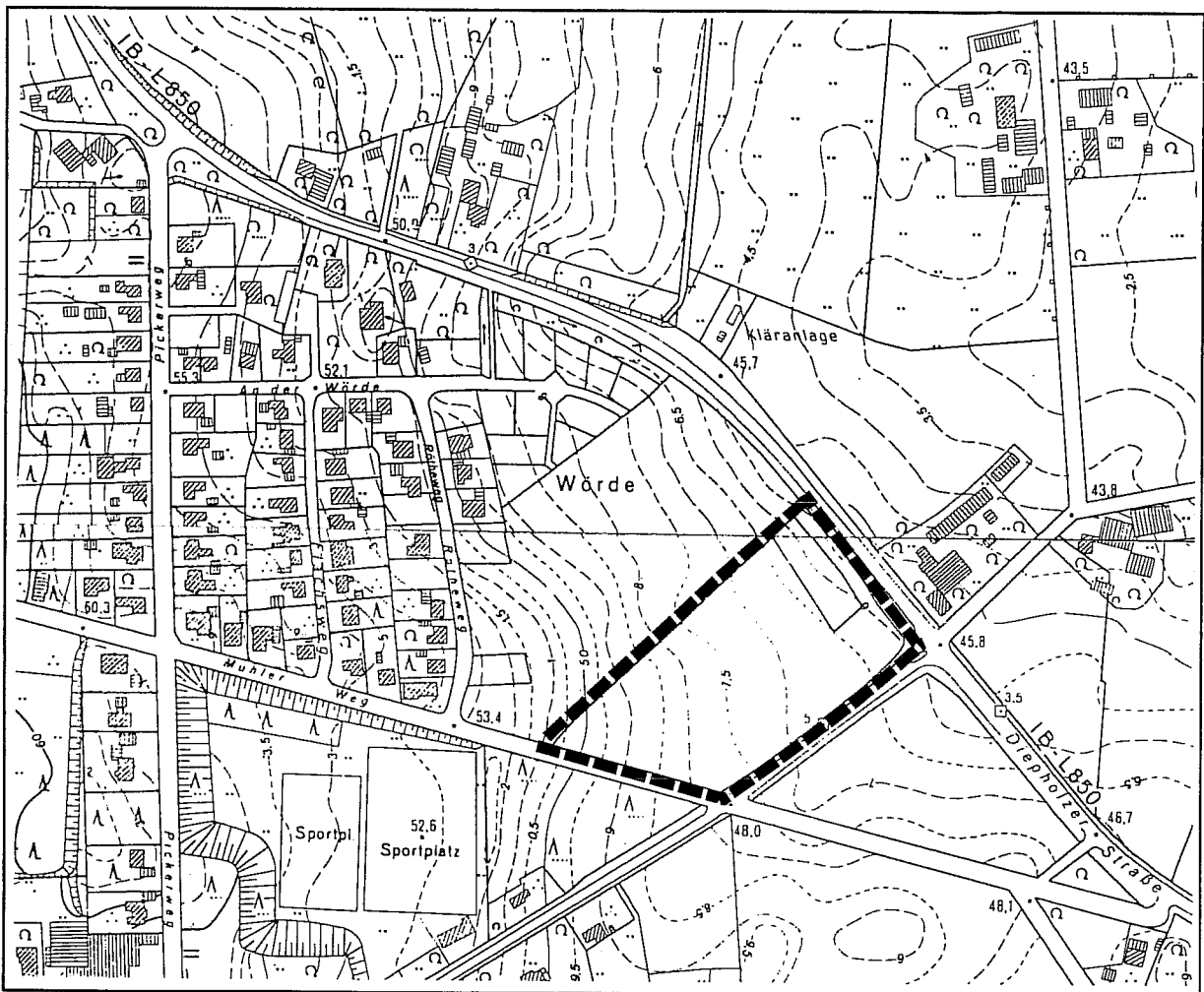


**Bebauungsplan Nr. 5 D -1. Änderung -
"Wörde"**

- Begründung -



Maßstab 1 : 5000

Stadt Lohne (Oldb)
Abt. Planung und Umwelt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 5 D 1. Änderung für das Gebiet „ Wöhrde “

1. Allgemeines

1.1 Verfahrensgrundlage

Rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5 f) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11.04.1994 (Nieders. GVBl. S. 155) in der zur Zeit geltenden Fassung

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung am 08.09.1998 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 D beschlossen und gleichzeitig dem Konzept des Bebauungsplanes Nr. 5 D - 1. Änderung - zugestimmt.

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan sowie die Begründung am 16.12.1998 beschlossen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 D 1. Änderung "Wöhrde" (Lohne, Ortsteil Kroge) befindet sich östlich der Ortslage Kroge, südwestlich der Landesstraße 850 (Diepholzer Straße), nördlich der Kreisstraße 268 (Kroger Straße) und nordöstlich des Mühler Weges. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 D 1. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 D. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 D 1. Änderung verliert der Bebauungsplan Nr. 5 D seine Gültigkeit.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im z.Z. geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Lohne werden die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Damit entsprechen die nun veränderten Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet auch weiterhin den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird dem Planungsgrundsatz, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, Rechnung getragen.

Bei der Durchführung dieser Planung ist die Erdgasleitung zwischen Osnabrück und Bremen auch weiterhin zu berücksichtigen, die eines 10 m breiten Schutzstreifens bedarf und das Plangebiet in Nord-südrichtung kreuzt.

Das Plangebiet liegt in der 6-km-Zone des Flugplatzes Diepholz. Die Höhenbegrenzung, die dieser Bauschutzbereich erfordert, beträgt 83,20 m über NN. Die Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen 45,0 m und 52,0 m über NN.

4. Ziele und Zweck der Planung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 D in Kroge wurde am Mühler Weg bisher ein Bereich für eine Bebauung mit Hausgruppen festgesetzt. In der Begründung wurde diese Ausweisung mit der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum (Mietwohnungsbau) und dem schonenden Umgang mit der Ressource „Boden“ begründet.

Die derzeitige Vermarktungssituation zeigt, daß in Kroge gegenwärtig jedoch nur ein Interesse an der Errichtung von Einfamilienhäusern besteht. Auch gestaltet sich seit geraumer Zeit in Kroge und Ehrendorf die Vermietung von mehreren leerstehenden Wohnungen wegen mangelnder Nachfrage als schwierig. Dies bestätigt auch der allgemein nachlassende Nachfrage-trend für den Mietwohnungsbau, der sich derzeit fast ausschließlich auf gute und zentrale Ortslagen konzentriert.

Die bisher ausgewiesene Hausgruppenbebauung in Teilen des Plangebietes wird daher in Einzel- und Doppelhausbebauung geändert, die damit nun im gesamten Plangebiet Gültigkeit bekommt.

Darüber hinaus hat sich gezeigt, daß die im Bebauungsplan Nr. 5 D vorgesehene Begrenzung der Traufhöhe auf 4,00 m vielen Bauherren bei der Umsetzung ihrer Vorstellungen Probleme bereiten könnte. Daher wird es für vertretbar gehalten, die Traufhöhe auf 4,50 m festzusetzen, da dieses Maß bereits auch in weiten Bereichen des übrigen Stadtgebietes gilt.

Die den Ostrand des Plangebietes kreuzende Erdgaspipeline wird im Bebauungsplan Nr. 5 D 1. Änderung auch weiterhin durch einen 12 m breiten Sicherheits- und Wartungsstreifen vor äußeren Einwirkungen geschützt.

Eine Eingrünung mit Lärmschutzwällen im gesamten nordöstlichen und südöstlichen Randbereich des Baugebietes bleibt unverändert, um die vorhandenen Schallimmissionen der klassifizierten Straßen zu minimieren und um eine Abgrenzung des Wohngebietes zur freien Landschaft zu gewährleisten.

Um die erforderliche Regenrückhaltung zu gewährleisten, ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den einzelnen Grundstücken auch weiterhin geplant. Das ist möglich, da sich die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 5 D 1. Änderung im Bereich eines auslaufenden Geestrückens mit sandigen und kiesigen Bodenformationen befindet. Die anfallenden Regen-

wassermengen der öffentlichen Straßen und Wege werden gesammelt und nördlich, außerhalb des Plangebietes, in ein geplantes Regenrückhaltebecken geleitet.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes im einzelnen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung und der gewachsenen Ortsstruktur Kroges wird nun ein allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von jeweils 0,4 sowie einer Traufhöhe von höchstens 4,5 m festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung einer Dachneigung von 35° bis 50° wird so die typische, aufgelockerte Bebauung am Ortsrand auch in diesem Baugebiet fortgesetzt und es wird verhindert, daß sich Baumassen entwickeln, die der bisherigen Siedlungsstruktur Kroges nicht entsprechen.

Die bisher festgesetzten Baugrenzen sind unverändert und werden in diesem Wohngebiet zur Freihaltung einer Vorgartenzone mit 5 m bzw. mit 3 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt. Teile der Grünflächen und Pflanzstreifen sind festgesetzt worden, um das Einhalten eines 12 m breiten Schutz- und Wartungsstreifens für die Ferngasleitung Nr. 14 zu gewährleisten. Die Pipeline, die in diesem Schutzstreifen liegt, darf von Gebäuden und Nebenanlagen nicht überbaut sowie mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern nicht bepflanzt werden. Zusätzlich muß ein 2 m breiter Streifen rechts und links der Leitungsachse stockfrei begehbar sein.

Das gesamte Plangebiet wird im Bereich der Kroger Straße (K 268) und der Diepholzer Straße (L 850) durch einen Lärmschutzwall, der eine standorttypische Bepflanzung erhält, eingefasst, um die zu hohen Verkehrsimmissionen abzuschirmen (siehe Kap. 13). Für Aufenthaltsräume im Obergeschoß in der ersten und zweiten Bauzeile entlang der L 850 ist allerdings zusätzlich für Bauteile wie Fenster, Türen und Lüftungsanlagen die Schallschutzklasse II (gem. VDI 2719) erforderlich.

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die Planstraßen A und B.

6. Textliche und baugestalterische Festsetzungen

Es werden folgende textliche und baugestalterische Festsetzungen getroffen:

Textliche Festsetzungen

1. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um 20 % überschritten werden.
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind im WA:

- Anlagen für Verwaltungen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) sowie
- Tankstellen (gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

3. In einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und überdachte Einstellplätze unzulässig.

4. Die festgesetzte Traufhöhe stellt eine Höchstgrenze über der Straßenachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße dar. Als Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenwand des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberfläche der Dachhaut. Für den Fall, daß die Außenwand den ermittelten Traufpunkt überschreitet, gilt gem. § 18 BauNVO die festgesetzte Traufhöhe als höchstzulässige Höhe für die Außenwand.
5. In den Baugebieten, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte ist jedoch höchstens eine Wohnung zulässig. Für Senioren und behinderte Personen können ausnahmsweise höchstens 4 Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
6. Jegliche Versiegelung ist auf Baugrundstücken im Abstandsbereich von 2 m an Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
7. Entlang der L 850 (Diepholzer Straße) und der K 268 (Kroger Straße) ist auf der dafür bezeichneten Fläche ein Lärmschutzwall zu errichten, der an der L 850 eine Ausbauhöhe von mindestens 3,2 m und an der K 268 eine Ausbauhöhe von mindestens 2,5 m über Fahrbahnoberkante hat (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Die Anlage ist mit standortgerechten Sträuchern zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Als standorttypische Sträucher sind folgende Arten möglich:
- | | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Hasel (Corylus avellana) | Vogelkirsche (Prunus avium) |
| Holunder (Sambucus nigra) | Hülse (Ilex aquifolium) |
| Schlehe (Prunus spinosa) | Geißblatt (Lonicera periclymenum) |
| Wildapfel (Malus sylvestris) | Hundsrose (Rosa canina) |
| Weißdorn (Crataegus monogyna) | |
8. Aufenthaltsräume im Obergeschoß, die in der ersten und zweiten Bauzeile entlang der L 850 stehen, müssen einen erhöhten Schallschutz nachweisen; d.h. daß die Bauteile Fenster, Außentüren und Lüftungen der Schallschutzklasse II gem. VDI 2719 entsprechen müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
9. Je Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten möglich:
- | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Eiche (Quercus robur) | Feld-Ulme (Ulmus minor) |
| Eberesche (Sorbus aucuparia) | Vogelkirsche (Prunus avium) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Sandbirke (Betula pendula) |
| Weißdorn (Crataegus monogyna) | Sommer-Linde (Tilia platyphylloides) |
10. Der Bereich der Erdgasleitung ist in einer Breite von 5 m beiderseits der Rohrachse von Bebauung und Anpflanzung tiefwurzelnder Bäume freizuhalten. Ein 2 m breiter Streifen rechts und links der Leitungssachse ist stockfrei begehbar zu halten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
11. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die parallel zur Erdgaspipeline verläuft, sind ausschließlich standortgerechte, einheimische, nicht tiefwurzelnde Sträucher anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Als standortgerechte, einheimische Laubgehölze sind folgende Arten möglich:
- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| Faulbaum (Frangula alnus) | Weißdorn (Crataegus monogyna) |
|---------------------------|-------------------------------|

Besenginster (Cytisus scoparius)	Hundsrose	(Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)	Schlehe	(Prunus spinosa)
Brombeere (Rubus fruticosus agg.)	Schw. Holunder	(Sambucus nigra)

12. Auf der Fläche, die durch das Leitungsrecht für die Gasleitung gebildet wird, ist ein extensiv gepflegter Grünstreifen anzulegen. Die Artenzusammensetzung ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche ist einmal im Jahr und nicht vor dem 1. Oktober zu mähen. Die gleichen Maßnahmen gelten für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Räumstreifen, die parallel zum Lärmschutzwall festgesetzt ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 56 NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 D 1. Änderung.
2. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 35° bis 50° (bei Mansarddächern zwischen 70° und 80°) zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO.
3. Die Länge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten in Höhe der unteren Kante des Dacheinschnittes / Dachaufbaus darf 50% der gesamten entsprechenden Dachflächenbreite nicht überschreiten.
4. Als Dachdeckung auf geneigten Dächern sind nur Betondachsteine oder Dachziegel in naturroten Farbtönen (RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3003, 3013, 3016) und in Anthrazitgrau (RAL 7016) zulässig. Dies gilt nicht für Anbauten, Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung (Solarkollektoren) sowie begrünte Dächer.
5. Als Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken zulässig. In Verbindung damit können Maschendrahtzäune in gleicher Höhe an der Grundstücksinnenseite der Hecken errichtet werden. Als Heckenpflanzen sollen folgende Arten verwendet werden:

Weißdorn (Crataegus monogyna)	Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Liguster (Ligustrum vulgare)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)		

Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.
2. Das Plangebiet liegt in der 6-km-Zone des Flugplatzes Diepholz. Gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1 b Luftverkehrsgesetz darf die maximal zulässige Bauhöhe von 83,20 m über NN nicht überschritten werden, um den Flugbetrieb nicht zu beeinträchtigen. Die Geländehöhe im Plangebiet liegt zwischen 45,0 und 52,0 m über NN.

Die textlichen Festsetzungen sind aus folgenden Gründen erforderlich:

- zu 1.: Die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen, um den Eingriff in die Natur zu minimieren und die Versiegelung zu be-

grenzen. Da dieses Ziel z.T. auch durch die Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien erreicht werden kann, ist bei Verwendung dieser Materialien eine Überschreitung der Grundfläche um 20 % zulässig.

zu 2.: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen in diesem Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden, weil entsprechende Flächen dafür außerhalb des Gebietes zur Verfügung stehen.

Die weiter aufgeführten Anlagen werden ausgeschlossen, da sie den Wohngebietscharakter des Ortsteils Kroges zu sehr beeinträchtigen.

zu 3.: Garagen und Nebenanlagen werden entlang der Straßen ausgeschlossen, um den Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen.

zu 4.: Diese Festsetzung dient dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen gerade wegen der exponierten Lage (Hanglage) des Baugebietes nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauformen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen.

zu 5.: In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen ein Einfamilienhauscharakter entstehen soll, werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dabei wird die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Grundstück bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte vorgenommen, um den Einfamilienhauscharakter des Gebietes sicherzustellen, eine städtebaulich nicht beabsichtigte Massierung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden, die neu anzulegenden Wohnstraßen im Planungsgebiet nicht durch ungewollte Verdichtung verkehrlich zu stark zu belasten sowie um die vorhandene soziale Infrastruktur und Freirauminfrastruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung zu belasten. Weiterhin sollen auch in diesem Wohngebiet die Wohnmöglichkeiten für behinderte Menschen und Senioren verbessert werden. Deshalb sind hier Ausnahmen von der Beschränkung der Wohnungszahl pro Gebäude erforderlich, da behinderte Menschen z.T. nur ebenerdig wohnen können und somit auch andere Wohnungszuschnitte und z.T. auch andere Wohnungszahlen pro Gebäude erforderlich sind. Gleiches gilt für Senioren.

zu 6.: Um die Bepflanzung nicht durch zu nah heranrückende Versiegelung zu beeinträchtigen und den Wurzelraum zu schützen, wird eine Versiegelung in deren Randzonen nicht zugelassen.

zu 7. und 8.: Die Festsetzungen der Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzverglasung) sind notwendig, um Schallemissionen im allgemeinen Wohngebiet zu minimieren, damit die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden.

zu 10.: Die Festsetzung ist erforderlich zur Sicherung der Erdgaspipeline, um den vorgeschriebenen Sicherheits- und Wartungstreifen zu gewährleisten.

zu 9., 11. und 12.: Die Festsetzungen zur Bepflanzung dienen dazu, den Eingriff in die Natur 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 wesentliche Verbesserung für die Natur mit sich bringen werden.

Die Festsetzung der Bepflanzung dient auch als Ausgleich bzw. Ersatz für den Eingriff in den Naturhaushalt. Durch einheimische, standortgerechte Vegetation in den Gärten

wird das Landschaftsbild belebt und werden neue Lebensräume für Kleinlebewesen geschaffen.

Begründung der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

zu 2., 3. und 4.: Die gestalterischen Vorschriften hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung, der Dachfarbe sowie der Größe der Dachaufbauten beabsichtigen, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes mit Merkmalen zu erreichen, die mit den im Ort Kroge traditionell vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen übereinstimmen und das neue Siedlungsgebiet harmonisch in das Ortsbild eingliedern. Gerade wegen der exponierten Hanglage des Baugebietes wäre es nicht sinnvoll, durch ungewöhnliche Gestaltungsmerkmale ein unübliches Ortsbild zu prägen.

zu 5.: Die Festsetzung wird getroffen, um den Charakter eines ländlichen Wohngebietes sicherzustellen. Es sollen dadurch charakteristische Ortsmerkmale ländlicher Siedlungen, die sich durch lebende Einfriedungen auszeichnen, aufgenommen und in diesem Baugebiet fortgesetzt werden. Darüber hinaus sichert diese Festsetzung die Durchgrünung des Wohngebietes und ein eigenständiges Erscheinungsbild der Wohnsiedlung.

7. Verkehrserschließung

Die Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt von der Straße „Mühler Weg“ aus. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Planstraßen A und B, die in verkehrsberuhigter Form ausgebaut werden sollen.

Eine Rad- und Fußwegeverbindung ist im nordöstlichen Planbereich vorgesehen, die aus dem Bebauungsgebiet heraus auf den Radweg und zur Bushaltestelle an der Diepholzer Straße führt.

Auf der Planstraße A ist eine Bepflanzung mit Stieleichen oder Kastanien in Form einer Baumreihe vorgesehen, wobei die Zwischenräume max. 15 m betragen dürfen. Diese Baumreihe kann in einem Mehrzweckstreifen (Parken und Grün) zwischen Fahrbahn und Fußweg untergebracht werden und dient der Durchgrünung sowie als Identifikation für das neue Wohngebiet.

Da in der Verlängerung der Planstraße B der Bebauungsplan Nr. 5 C mit entsprechender Fortführung dieser Planstraße vorgesehen ist, wird im Bebauungsplan Nr. 5 D 1. Änderung auf die Festsetzung eines Wendekreises verzichtet; die Stadt Lohne wird jedoch vorübergehend am Ende der Planstraße B eine Wendemöglichkeit schaffen.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Strom, Wasser, Abfall

Das Plangebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des OOWV angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage. Abschnitte der Schmutzwasserleitung liegen bereits im Plangebiet und führen dabei z.T. über Wohnbauflächen; in diesen Fällen wird ein Leitungsrecht festgelegt. Die Kläranlage verfügt über genügend Freikapazitäten, um das Schmutzwasser des Plangebietes aufzunehmen.

10. Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wird im nordöstlichen und im südöstlichen Bereich durch Schallimmissionen der Landesstraße L 850 und der Kreisstraße K 268 beeinflusst. Um zu beurteilen, ob für das Wohngebiet ein Lärmschutz erforderlich ist, wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 D die Belastung des Gebietes mit Verkehrsimmissionen berechnet. Die aus diesen Ergebnissen resultierenden Festsetzungen werden in den Bebauungsplan Nr. 5 D 1. Änderung unverändert übernommen.

Ein Wall in der Höhe von 2,5 m ist im Bebauungsplan parallel zur K 268 festgesetzt.

Eine berechnete Wallhöhe von 4,2 m parallel zur L 850 ist aus landschaftsgestalterischen und ortsgestalterischen Gründen nicht möglich; vielmehr wird hier eine Wallhöhe von 3,2 m festgesetzt, um die Erdgeschoßzone abzuschirmen. Zur Verbesserung der Abschirmung im Obergeschoß werden für Aufenthaltsräume von Gebäuden, die über 3 m hoch liegen, entlang der L 850 Schallschutzfenster festgesetzt (siehe Kap. 8, Abs. 9).

Neben den Verkehrsimmissionen ist der Ostteil des Plangebietes durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung betroffen. Nach Auskunft der Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftsamt Vechta, gibt es bei der derzeitigen Viehhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes von Herrn Josef Scherbring keine Bedenken gegen die geplante Ausweisung des neuen Wohngebietes, wenn eine Abschirmung durch eine mindestens 10 m breite Schutzpflanzung als Wallhecke entlang der L 850 erfolgt. Die Planung enthält solch eine Abschirmung. Darüber hinaus wird die Stadt Lohne mit Herrn Scherbring einen Vertrag schließen, der den zukünftigen Betrieb einer Schweinemastanlage ausschließt.

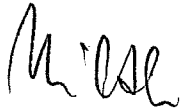
11. Flächenbilanz

Allg. Wohngebiet	1,529 ha
Verkehrsflächen	0,212 ha
Öffent. Grünfläche	
Räumstreifen	0,050 ha
Lärmschutzwall	0,261 ha
Fl. z. Anpflanzen	0,061 ha
Schutzbereich	
<u>Gasleitung</u>	<u>0,087 ha</u>
Gesamt	2,200 ha

Hinweis:

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 16.12.1998



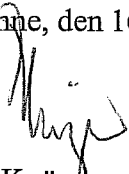
Niesel

Stadtdirektor

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne - Abt. Planung und Umwelt -.

Lohne, den 16.12.1998



Kröger