

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 13 "Scheilohner Weg/Lindenstraße"
VIII. Änderung
der Stadt Lohne
Kreis Vechta

1. ALLGEMEINES

Der Rat der Stadt Lohne hat am **24.04.86** die VIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Schellohner Weg/Lindenstraße" beschlossen, um durch die Änderung der Festsetzungen im Bereich "Berliner Straße/Königsberger Straße" die Nutzung auf den noch freien Grundstücken so zu lenken, daß sich die Bebauung in die umgebende bauliche Nutzung (Einfamilienhäuser) einfügt.

Aufgrund der anstehenden Straßenbaumaßnahmen an der "Berliner Straße" und "An der Kirchenziegelei" war der Geltungsbereich erheblich zu ändern, so daß ein neuer Änderungsbeschuß für zweckmäßig angesehen wurde.

Der Rat der Stadt Lohne hat am **24.04.86** erneut eine VIII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 beschlossen. Der Beschluß des Stadtrates vom 16.06.1983 wird dadurch aufgehoben.

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 2a (2) BBauG und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (5) BBauG hat der Rat der Stadt Lohne aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken eine geringfügige Änderung des Geltungsbereiches nord-östlich der Straße "An der Kirchenziegelei" beschlossen. Diese Erweiterung des Geltungsbereiches um ca. 2 m nach Nordosten wurde erforderlich, um neben dem Gehweg auch einen Radweg, insbesondere für die Schulkinder des Gymnasiums Lohne, zu ermöglichen.

Mit Inkrafttreten dieser VIII. Änderung werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich der VII. Änderung für den Änderungsbereich rechtsunwirksam.

Die wesentlichen Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Die bebauungsplanerischen Festsetzungen für die angrenzenden Grundstücke an der Straße "An der Kirchenziegelei" werden auf die neue Straßenlage abgestimmt.

Die vorhandenen und genehmigten Gebäude genießen Bestandsschutz.

Der Geltungsbereich der VIII. Änderung ist Teil der Gemarkung Lohne Flur 17 und Flur 23 und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten:

durch die nord-östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße "An der Kirchenziegelei" Flurstück 65/2 von einem Punkt ca. 46 m süd-östlich der nördlichen Ecke des Flurstückes 65/2 auf einer Länge von ca. 48 m, von dort in nord-östlicher Richtung im rechten Winkel abknickend, den geplanten Einmündungsbereich im Rahmen des Straßenausbaues eingeschlossen, weiter entlang einer Grenze, die durch die nördliche Straßengrenze der Ausbauplanung der Straße "An der Kirchenziegelei" definiert ist bis auf die süd-westliche Grenze des Flurstückes 63/1, und weiter entlang dieser Grenze bis an die Straßenparzellengrenze 69/2.

Im Südosten:

durch die nordwestliche Straßenparzellengrenze 69/2 und durch die süd-östliche Flurstücksgrenze 253.

Im Südwesten:

durch die süd-westliche Flurstücksgrenze 253, durch den westlichen Teil der süd-östlichen Flurstücksgrenze 251 auf einer Länge von ca. 19 m, durch die süd-westlichen Flurstücksgrenzen 250 und 251, durch die süd-östliche Parzellengrenze 249/2, durch den südlichen Teil der süd-westlichen Flurstücksgrenze 249/2 auf einer Länge von ca. 6 m, durch die süd-östliche Parzellengrenze 246/4, durch die nord-östlichen Straßenparzellengrenzen 243/4 und 242/34.

Im Nordwesten:

durch die süd-östliche Straßenparzellengrenze 242/7, durch die Straßenparzellengrenze 61 von dem Schnittpunkt der beiden Straßenparzellengrenzen 242/7 und 61 in nord-westlicher Richtung auf ca. 27 m, von diesem Punkt im rechten Winkel abknickend bis auf die nord-östliche Straßenparzellengrenze 65/2.

Das Plangebiet liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage im Bereich eines größeren Wohngebietes. Die Grundstücke sind bereits erschlossen und bis auf noch freie Grundstücke im Bereich "Berliner Straße/Königsberger Straße" bebaut.

Im Bereich der Lindenstraße besteht eine gemischte Nutzung. Das Gelände ist eben; besondere landschaftliche Elemente sind nicht vorhanden.

In nord-östlicher Richtung, ca. 110 m vom Planbereich entfernt, befindet sich ein Kinderspielplatz.

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/BAUWEISE

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die offene Bauweise sind aus dem Bebauungsplan Nr. 13 VII. Änderung überwiegend übernommen; jedoch ist das Maß der baulichen Nutzung im WA-Gebiet, abgestimmt auf die vorh. Nutzung, geringfügig reduziert.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Hierdurch soll vorrangig das äußere Erscheinungsbild der Einfamilienhausbebauung mit ausgebautem Dachgeschoß als Vollgeschosß gewahrt bleiben und die Wirkung von zusammenhängenden Gebäudegruppen an den Verkehrsflächen erreicht werden.

Die überbaubaren Flächen sind verändert und im Bereich der Straße "An der Kirchenziegelei" auf die neue Ausbauplanung abgestimmt.

Da die Bauflächen bereits parzelliert und überwiegend bebaut sind, werden die überbaubaren Flächen in zusammenhängenden Bauteppichen festgesetzt. Die gewählten Bebauungstiefen berücksichtigen die untergeordneten Nutzungen.

Vorhandene und genehmigte Gebäude oder Gebäudeteile, die außerhalb der überbaubaren Fläche liegen, genießen Bestandsschutz.

Das WA-Gebiet entlang der "Königsberger Straße", "Berliner Straße" und "An der Kirchenziegelei" wird beibehalten, um das zusammenhängende stadtkernnahe Wohnen nicht durch gewerbliche Nutzungen zu stören.

Wegen der Nähe zum Zentrum ist an der "Lindenstraße" (L 46) das Mischgebiet festgesetzt, um an dem Einmündungsbereich "Lindenstraße/An der Kirchenziegelei" eine gewerbliche Nutzung zu erlauben.

Es wird davon ausgegangen, daß die Umweltbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr nicht die Zumutbarkeitsgrenzen in innerstädtischen und damit vorbelasteten Wohngebieten überschreiten.

Zur Einfügung des WA-Gebietes in die umgebende bauliche Nutzung (Einfamilienhäuser) wird die Wohndichte auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude auf einem Grundstück gem. §4 Abs.4 BauNVO beschränkt.

Wegen den ausgeübten Grundstücksnutzungen sind Ställe für Kleintierhaltungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gem. §4 Abs.3 Ziffer 6 der BauNVO allgemein zulässig, sofern sie durch Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des WA-Gebietes nicht widersprechen.

3. ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich erschlossen. Die Erschließung des Grundstückes 248/1 wird privatrechtlich auf den Grundstücken sichergestellt.

Im Rahmen der geplanten Straßenausbaumaßnahmen wird die Straße "An der Kirchenziegelei" erheblich ausgeweitet.

Im Bereich der "Berliner Straße" sind ca. 8 öffentliche Parkplätze festgesetzt. Bei einem Ausbau der Straße "An der Kirchenziegelei" sind ca. 6 öffentliche Parkplätze im Straßenraum möglich.

Gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85 ist je 3 bis 6 Wohnungen ein öffentlicher Stellplatz einzuplanen. Hier ist ein Stellplatzbedarf von je 4 Wohneinheiten angesetzt. Zugrundegelegt sind Wohnungen zu je ca. 200 m² BGF und bei einem Anteil von 90 % Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet bzw. 50 % Wohnungen im Mischgebiet. Bei einer Bruttogeschoßfläche von ca. 6.864 m² ergeben sich daraus ca. 35 Wohnungen für die ein Bedarf von ca. 9 öffentlichen Stellplätzen besteht.

Mit der Freihaltung von Flächen innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke, soll die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele und Planungsabsichten, werden Sichtdreiecke an allen Knotenpunkten der festgesetzten Verkehrsflächen ausgewiesen.

3.2 Wasser- und Energieversorgung, Abwasser-, Regenwasser-, Müllbeseitigung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch Anschluß an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sichergestellt.

Eine ordnungsgemäße Müllbeseitigung ist gewährleistet.

3.3 Kinderspielplatzfläche

Gemäß Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze vom 06.03.1973 sind mindestens 2 % der zulässigen Wohngeschoßfläche als nutzbare Fläche für Kinderspielplätze festzusetzen. Der Bedarf beträgt damit ca. 137 m².

Die Bedarfswerte sind gegenüber der VII. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 im wesentlichen unverändert und sind in den dortigen Ausweisungen bereits berücksichtigt; ca. 110 m nordöstlich des Planbereiches befindet sich ein Kinderspielplatz.

4. GESTALTUNG

Für den Planbereich sind Festsetzungen zur Gestaltung getroffen worden, die sich an dem Erscheinungsbild der unmittelbar angrenzenden Wohngebiete orientieren. Die wesentlichen städtebaulichen Gestaltungselemente von Gebäuden wie Dachform und Dachneigung sowie First- und Sockelhöhe sind als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um gestalterische Grundzüge zur Einfügung der vorhandenen und der neuen Bebauung in das Ortsbild festzusetzen.

Die charakteristische Dachlandschaft der vorhandenen Bebauung, die im wesentlichen aus geneigten Dächern besteht, ist zu erhalten; deshalb sind nur Gebäude mit Sattel-, Walmdächern* mit einer Neigung von 30°-45° zulässig.
Walmdächern * oder Krüppel-

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Sockelhöhe ermöglichen die Wirkung von einheitlichen Gebäudegruppen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Wegen der geringeren städtebaulichen Bedeutung sind Einzel- und Doppelgaragen sowie Nebenanlagen von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung ausgenommen. Sie sind ausnahmsweise auch in Flachdachform zulässig.

Damit der Charakter des durchgrüneten Wohngebietes erhalten bleibt und weiterhin verstärkt wird, sind die Grundstücksfreiflächen bis auf die notwendigen Zufahrten sowie die Hauseingänge gärtnerisch zu gestalten. Wohnterrassen sind bis zu einer Fläche von 30 m² zulässig.

5. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

- | | |
|---------------------------|-------------|
| 1. Geltungsbereich | ca. 1,61 ha |
| 2. Nettobauland | ca. 1,32 ha |
| davon: | |
| WA-Gebiet | ca. 1,21 ha |
| MI-Gebiet | ca. 0,11 ha |
| 3. Straßenfläche | ca. 0,29 ha |
| 4. Kinderspielplatzbedarf | |

Mögliche Bruttogeschoßfläche Wohnen:

WA-Gebiet	12.100 m ² x 0,6	GFZ x 0,9 =	6.534 m ²
MI-Gebiet	1.100 m ² x 0,6	GFZ x 0,5 =	330 m ²
		zusammen	<u>6.864 m²</u>

Erforderliche Kinderspielplatzfläche:

erforderlich mindestens 2 % der BGF
von ca. 6.864 m² = 137 m²

Von dem Allgemeinen Wohngebiet sind 90 % und vom Mischgebiet 50 % als Wohn-
geschoßfläche angerechnet worden.

6. KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Die voraussichtlichen Kosten der Erschließung des obigen Baugebietes betragen
ca. ~~323.000,-~~.... DM. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Öffentliche Zuwendungen | ca. <u>175.000,-</u> DM |
| 2. Straßenbaubeiträge
lt. Straßenausbaubeitragssatzung | ca. <u>70.000,-</u> DM |
| 3. Eigenmittel der Stadt Lohne | ca. <u>82.000,-</u> DM |

Die von der Stadt Lohne zu tragenden Kosten sind in den Haushaltsplänen der
Jahre 1987/88 vorgesehen.

7. BODENORDNUNG UND REALISATION

Wesentliche Teile der Straßenverbreiterungen können auf dafür bereits zur Verfügung stehenden Flächen realisiert werden. Soweit ein freihändiger Erwerb der übrigen privaten Flächen nicht möglich ist, muß die Stadt ein Enteignungsverfahren gemäß BBauG einleiten.

Aufgestellt:

Osnabrück, 11.01.1987 Ma/Ta

Plan Nr. 8636/5

PLANUNGSBÜRO GARTHAUS

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · REGIONALPLANUNG

45 OSNABRÜCK LEMBERGER LANDSTR. 19
TELEFON (05 41) 44 11 01 - 2

[Handwritten Signature]
Lohne, 20.01.87

[Handwritten Signature: Grottel-Pröger]
.....
(Ratsvorsitzender)

[Handwritten Signature: Niesel]
.....
(Stadtdirektor)

Die Begründung des Bebauungsplanes liegt zur Offenlegung gemäß §2a Abs.6 BBauG dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 16.03.1987 bis 16.04.1987 bei.

Lohne, den 15.06.1987

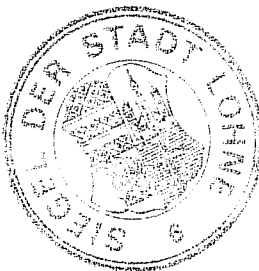
[Handwritten Signature: Niesel]
.....
(Niesel)
Stadtdirektor



Die Begründung wurde in der Sitzung des Stadtrates am 18.06.1987 beschlossen.

2842 Lohne, den 19.06.1987

[Handwritten Signature: Niesel]
(Niesel)
Stadtdirektor



Hat vorgelegen
Vechta, den 23. SEP. 87
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage
GER. PUCHE