

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

1. ALLGEMEINES, Anlaß der Änderung

Der Rat der Stadt Lohne hat am 25.04.1985 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13 zu ändern. Die Änderungen werden durch den Ausbau mit Radweg und die Verschwenkung der Klapphakenstraße in den Benkerweg erforderlich. Die Straßenflächen sind gemäß der Ausbaupläne festgesetzt. Der Radweg ist Teil eines vom Rat der Stadt beschlossenen Fuß- und Radwegnetzes. Die bebauungsplanerischen Festsetzungen für die angrenzenden Grundstücke werden auf die neue Straßenlage und auf das Fortfallen einer 20 kv-Freileitung abgestimmt. Die wesentlichen Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben dabei unverändert. Die überbaubaren Flächen sind in zusammenhängenden Bauteppichen festgesetzt, die eine flexiblere Bebauung ermöglichen.

Bis auf zwei Eckgrundstücke ist das Plangebiet, z. T. differenziert, bebaut.

Der Geltungsbereich der IX. Änderung ist Teil der Gemarkung Lohne, Flur 23 und ist wie folgt begrenzt:

Im Norden:

von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Klapphakenstraße (nördliche Grenzen der Flurstücke 191/1 und 190/1 sowie 188, letzte auf ca. 6 m Länge);

Im Nordosten:

den Einmündungsbereich der Berliner Straße kreuzend, auf ca. 57m Länge von der neuen östlichen Straßenbegrenzungslinie des Benkerweges (gleich südwestliche Grenzen der Flurstücke 212/4, 213/3, 213/4); von der nordwestlichen Grenze des Flurstückes 214/6 und von den nördlichen und östlichen Grenzen des Flurstückes 216/1.

Im Südosten:

von der nordwestlichen Begrenzungslinie der Landesstraße 46 (Lindenstraße, Flurstück 206/33).

Im Südwesten:

von den nordöstlichen und nordwestlichen Grenzen des Flurstückes 205/1; von den westlichen Grenzen der Flurstücke 208/5, 209/2 und auf 25 m des Flurstückes 210/5; von den südlichen Grenzen der Flurstücke 192/3 und 193/3 sowie der westlichen Grenze des Flurstückes 192/3 die Klapphakenstraße kreuzend.

Das Plangebiet liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage, ist erschlossen und Teil eines größeren Wohngebietes, Im Bereich der Lindenstraße besteht eine gemischte Nutzung. Das Gelände ist eben, besondere landschaftliche Elemente sind nicht vorhanden.

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/BAUWEISE

Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die offene Bauweise sind überwiegend aus dem Ursprungsplan übernommen, jedoch im WA-Gebiet geringfügig reduziert. Verändert sind wegen der neuen Straßenführung die überbaubaren Flächen. Die unterschiedlich gewählten Tiefen der überbaubaren Flächen berücksichtigen die untergeordneten Nutzungen. Zum Teil angeschnittene Gebäude genießen dabei Bestandsschutz, ausnahmsweise können substanzerhaltende Veränderungen erfolgen.

Bis auf die Bauflächen entlang der Lindenstraße wird das WA-Gebiet beibehalten, um das zusammenhängende stadtkernnahe Wohnen nicht durch gewerbliche Nutzungen zu stören. Wegen der Nähe zum Zentrum werden entlang der Lindenstraße (L 46) Mischgebiete ausgewiesen, um insbesondere an dem Einmündungsbereich "Benkerweg/Lindenstraße" 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), ist die Wohndichte auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude auf einem Grundstück beschränkt.

3. GESTALTUNG

Zur Einfügung des vorhandenen und zukünftigen Baubestandes in das Ortsbild sind Festsetzungen zur Gestaltung erforderlich.

Die vorhandene Bebauung ist im wesentlichen mit geneigten Dächern errichtet. Um dieses charakteristische Erscheinungsbild zu erhalten, sind nur Gebäude mit Sattel-, Walmdächern* und einer Neigung von 30°-45° zulässig.
*) oder Krüppel-Walmdächern

Zur Schaffung von zusammenhängenden Gebäudegruppen (Ensemblewirkung) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Sockelhöhe getroffen worden.

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 durchgrüntes 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.

4. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

| | |
|----------------------------------|-------------|
| 1. Geltungsbereich | ca. 1,10 ha |
| 2. Nettobauwand | ca. 0,78 ha |
| davon: | |
| WA-Gebiet | ca. 0,44 ha |
| MI-Gebiet | ca. 0,34 ha |
| 3. Fläche für Versorgungsanlagen | ca. 0,02 ha |
| 4. Straßenfläche | ca. 0,30 ha |
| 5. Kinderspielplatzbedarf | |

Mögliche Bruttogeschoßfläche Wohnen:

| | |
|---|----------------------------|
| WA-Gebiet $4.400 \text{ m}^2 \times 0,6 \text{ GFZ} \times 0,9 =$ | 2.376 m^2 |
| MI-Gebiet $3.400 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ GFZ} \times 0,5 =$ | 1.190 m^2 |
| zusammen | <u>3.566 m²</u> |

Erforderliche Kinderspielplatzfläche:

erforderlich mindestens 2 % der BGF
von ca. 3.566 m² = 72 m²

Von dem Allgemeinen Wohngebiet sind 90 % und vom Mischgebiet 50 % als Wohngeschoßfläche angerechnet worden.

Die Bedarfswerte sind gegenüber dem Ursprungsplan im wesentlichen unverändert und sind in den dortigen Ausweisungen bereits berücksichtigt.

5. KOSTEN DER ERSCHLIESSUNG

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung des obigen Baugebietes betragen ca. 107.500,00 DM. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

| | |
|---|------------------|
| 1. Öffentliche Zuwendungen | ca. 60.000,00 DM |
| 2. Straßenbaubeiträge lt. Straßenausbaubeitragssatzung | ca. 20.000,00 DM |
| 3. Eigenmittel der Stadt Lohne | ca. 27.500,00 DM |

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

6. 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.

Die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 einschließlich der Änderungen I bis VIII sind für die neu überplanten Flächen der IX. Änderung mit deren Inkrafttreten rechtsunwirksam.

Aufgestellt:

Osnabrück, 05.11.1986 Ma/Ta

Plan Nr. 8516/3

PLANUNGSBÜRO GARTHAUS
ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · REGIONALPLANUNG
45 OSNABRÜCK LEMBERGER LANDSTR. 19
TELEFON (0541) 4411 01-2

[Handwritten signature]
18. NOV. 1986

Lohne,

[Handwritten signature: J. Prohmann]
.....
(Ratsvorsitzender)

**

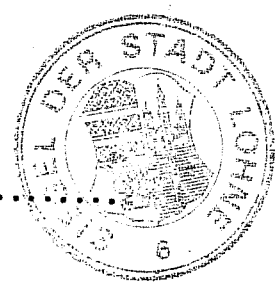
[Handwritten signature: Niesel]

.....
(Stadtdirektor)

Die Begründung des Bebauungsplanes liegt zur Offenlegung gemäß § 2a (6) BBauG dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 16.03.87 bis 16.04.87 bei.

Lohne, 15.06.1987

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



** Bemerkung:

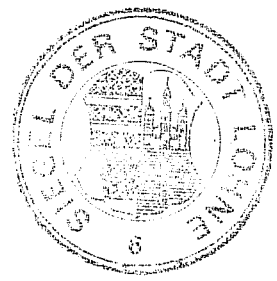
Nr. 3 "Gestaltung"

Absatz 2 wurde vor der öffentlichen Auslegung geändert.

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

Lohne, den 19.06.1987

[Handwritten signature: Niesel]
(Niesel)
Stadtdirektor



Hat vorgelegen
Vechta, den 30. SEP. 87
LANDKREIS VECHTA
Im Auftrage

GEZ. PUCHE