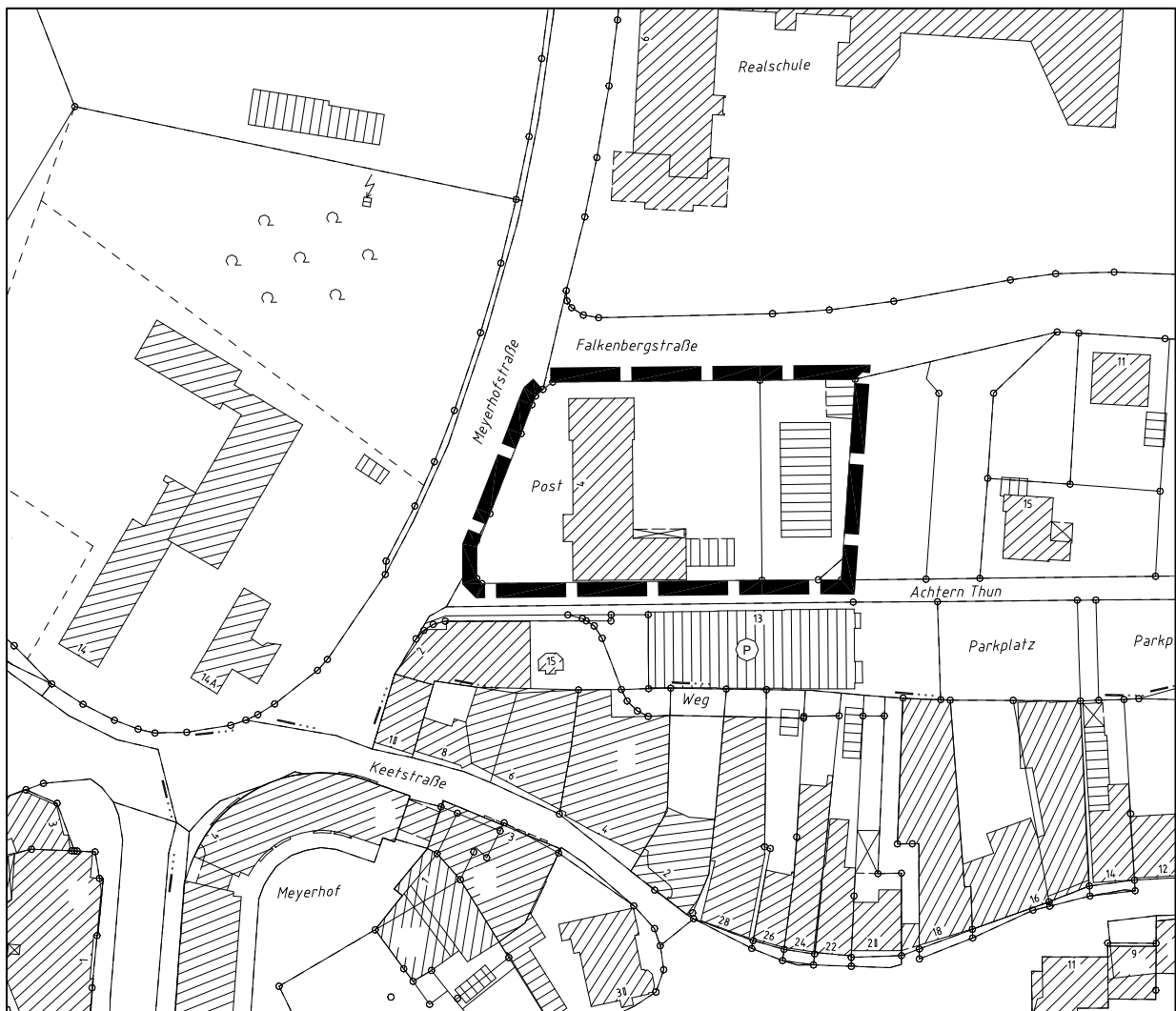




Bebauungsplan Nr. 20C - 3. Änderung
für das Gebiet nördlich „Achtern Thun“ (Post)
der Stadt Lohne

Begründung



Stadt Lohne

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 C „Achtern Thun“

1 Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planaufstellung sowie Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

In dem Gebiet zwischen Meyerhof-, Falkenbergstraße und Achtern Thun ist derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 C eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post festgesetzt. Die Fläche war bisher auch von der Deutschen Post AG und der Telekom genutzt. Auf Grund von Rationalisierungsprozessen und ein damit einhergehender zunehmender Leerstand von Räumlichkeiten in dem Gebäude, hat die Deutsche Post AG diese Liegenschaft an einen Lohner Investor veräußert sich gleichzeitig aber eine Rückmietoption für die derzeit vorhandene zentral gelegene Postfiliale offen gehalten. Der Investor plant nun einen Umbau und die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes, sodass neben der Postfiliale auch noch weitere Geschäfts- und Wohnräume zukünftig zur Verfügung stehen.

Aus diesem Grund und in Anbetracht der zunehmenden Privatisierung von öffentlichen Diensten wird mit der hier vorliegenden 3. (Vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 C die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post herausgenommen und durch eine Kerngebietsfläche ersetzt. Der Bereich zwischen der Meyerhof- der Falkenbergstraße und Achtern Thun ist auf Grund der räumlichen und funktionalen Nähe zur sanierten Innenstadt für die Festsetzung einer Kerngebietsfläche prädestiniert.

Auf Grund der vorliegenden Änderungsabsichten werden die Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20 C nicht berührt, so dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Norden des Änderungsbereiches wird von der Falkenbergstraße, der Westen durch die Meyerhofstraße und der Süden durch die Straße Achtern Thun begrenzt. Östlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich der Zentrale Omnibus Bahnhof (ZOB) der Stadt Lohne. Neben den Straßenverkehrsflächen und dem ZOB befindet sich nördlich des Plangebietes die Realschule, westlich liegt die historische Hofstelle Küstermeyer und im Süden schließt sich neben der Parkpalette Achtern Thun die sanierte Innenstadt an. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind nicht zu erwarten.

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

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor. Er wurde mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die Bezirksregierung Weser- Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Die Abweichungen bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes stellen lediglich eine auf die heutige Situation (Privatisierung von öffentlichen Dienstleistungen) bezogene Konkretisierung der Planungsabsichten dar, ohne dass die Grundzüge des Flächennutzungsplanes dadurch berührt würden. Ein Entwickeln des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs.2 BauGB ist dennoch gegeben.

2 Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die im räumlichen Geltungsbereich und in der unmittelbaren Umgebung vorliegenden Verhältnisse wurden nach einer Bestandsaufnahme (Ortsbesichtigung) analysiert. Die wesentlichen planbedeutsamen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

2.1 Geländeverhältnisse, Altlasten, Größe und Eigentumsstruktur

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben, weist jedoch von Ost nach West ein Gefälle bei einer Höhendifferenz von ca. 2 m auf.

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

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. **3344 m²**. Die Flächen sind nahezu vollständig im privaten Besitz, bis auf ein kleiner Teilbereich, der sich in städtischen Besitz (Verkehrsfläche) befindet.

2.2 Baulich genutzte Flächen und Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Das gesamte Plangebiet ist derzeit geprägt durch die Nutzung als Postdienstgebäude mit entsprechenden Nebengebäuden sowie einer großen Stellplatzfläche zwischen dem Post- und dem Telekomgebäude. Randlich ist die Fläche mit Ziersträuchern und z.T. mit einheimischen Baumarten eingegrünt. Zur Meyerhofstraße hin sind Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Stellplätze für PKW sowie eine Art Vorgarten angelegt.

Insgesamt bewirken die randlichen Eingrünungen, dass zwar der Eindruck einer bebauten und versiegelten Fläche entsteht, die aber dennoch in die Grünstrukturen der näheren Umgebung (Hof Küstermeyer) eingebunden ist.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der südlich des Plangebietes vorhandenen und städtebaulich sinnvollen Nutzung wird der Änderungsbereich als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt.

In dem Kerngebiet (MK) sind gem. § 7 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.5 und 9 BauNVO zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Alle anderen im § 7 BauNVO (MK) aufgeführten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund der vorhandenen und zielsetzenden Nutzung im Plangebiet unzulässig.

Der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten wird vorgenommen, um Konfliktsituationen mit den angrenzenden Schul- und Geschäftsnutzungen, z. B. aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens, zu vermeiden. Zudem hat die Ansiedlung von Vergnügungsstätten auch negative Einflüsse mit gebietsstrukturschädigenden Ausstrahlungen zur Folge. Ebenso könnte das Plangebiet durch die Baukörper von Tankstellen und deren Werbeträger stark beeinträchtigt werden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 bestimmt. Dabei darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) um bis zu 20 von Hundert (20 %) überschritten werden.

Das Dichtekonzept des Bebauungsplanes ist so aufgebaut, dass die Neubebauung sich gut in den Bestand einfügt und ein ausreichender Entwicklungsrahmen für private Eigentümer besteht. Das Dichtemaß entspricht daher auch weitestgehend der vorhandenen Bebauung. Darüber hinaus orientieren sich die überbaubaren Flächen sowie die Geschossigkeit am südlich vorhandenen Bestand unter Beachtung des derzeitigen und in den Sanierungszielen formulierten, zukünftigen Stadtbildes. Diese Zielsetzungen und Vorgaben haben sich in den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen niedergeschlagen.

Durch die o. g. Festsetzungen der GRZ und entsprechender Überschreitungsmöglichkeiten wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO im Änderungsbereich nicht überschritten. Gleichwohl wird eine hohe Ausnutzung der Bauflächen sowie die damit verbundene Wirtschaftlichkeit für die Baugrundstücke gewährleistet.

Grundlage für die baugestalterischen und strukturellen Festsetzungen bildet die im Rahmen der Innenstadtsanierung Lohnes erarbeitete Stadtbildanalyse.

Die Festsetzung von maximalen Trauf- und Gebäudehöhen ist erfolgt, um eine Anpassung an die vorhandene Baustruktur zu erzielen und um zu gewährleisten, daß es im nordwestlichen Innenstadtbereich zu einer einheitlichen, harmonischen und an dem Bestand sich orientierenden zukünftigen baulichen Entwicklung kommt.

Im vorliegenden Bebauungsplan dürfen innerhalb des Kerngebietes (MK) bauliche Anlagen eine Traufhöhe (TH) von 9,50 m und eine Gebäudehöhe von 12,50 m nicht überschreiten (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Als Bezugspunkte für die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen (TH bzw. GH) gelten:

- Oberer Bezugspunkt (Traufe): Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der Dachhaut.
- Unterer Bezugspunkte (Trauf- u. Gebäudehöhen): Die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Meyerhofstraße, gemessen mittig vor dem Gebäude.

Mit dieser Festsetzung wird die Höhenentwicklung der Gebäude den umliegenden Strukturen angepasst.

3.2 Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach müssen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Die „überbaubaren“ und „nicht überbaubaren“ Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die zu den umliegenden Straßenbegrenzungslinien einen Abstand von 3 m einhalten. Im Süden bzw. im Westen des Plangebietes orientiert sich die Baugrenze an den vorhandenen Gebäudebestand, d.h. westlich hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m zum Postgebäude ein und im Süden verläuft die Baugrenze entlang der vorhandenen Gebäudekante.

3.3 Verkehrsflächen

Im Südosten des Änderungsbereiches wird eine geringfügige Fläche (ca. 12 m²) im Einmündungsbereich zum Zentralen Omnibus Bahnhof (ZOB) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4 Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO

Das öffentliche Interesse und das Bewusstsein der einheimischen Bevölkerung erfordert die Erhaltung eigenständiger, typischer Ortsbilder. Das Erscheinungsbild und die städtebauliche Struktur einer Ortschaft und ihrer Umgebung werden vorwiegend von der Architektur einzelner Gebäude und der vorhandenen Biotopstrukturen bestimmt. In besonderem Maße trifft dies auch für das Erscheinungsbild der innerstädtischen Bereiche der Stadt Lohne zu. Ein städtebauliches Ziel ist es, innerhalb des besagten Rahmens eine auf die umliegenden Strukturen abgestimmte Satzung über örtliche Bauvorschriften zu erlassen, so daß sich durch den Änderungsbereich keine ungewöhnlichen, untypischen Bauformen entwickeln, die das Ortsbild und die gewachsene Stadtstruktur beeinträchtigen könnten. Mit diesen hier vorliegenden örtlichen Bauvorschriften sollen auch die in der Stadtbildanalyse festgestellten typischen Bauformen der Lohner Innenstadt im vorliegenden Änderungsbereich etabliert werden. Abweichungen hiervon wären gegenüber den Zielen der Lohner Innenstadtsanierung kontraproduktiv und somit nicht zu vertreten.

Hinsichtlich der gefassten Planungsziele werden in der örtlichen Bauvorschrift folgende Festsetzungen getroffen:

- 4.1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 C „Achter Thun“ identisch.
- 4.2 Als Dachmaterial für bauliche Anlagen sind nur nicht glänzende Dachziegel und/oder Dachsteine mit Farbtönen rotorange bis rotbraun (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3003 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015 und 8016) oder dunkelgrau (RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024, 7026) zulässig. Ausgenommen von den vorstehenden Regelungen sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Bauteile gem. § 7b Abs. 1 und 2 NBauO.
- 4.3 Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 20 Grad zu errichten. Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer zulässig.
- 4.4 Die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden sind zu mindestens 1/3 dauerhaft zu begrünen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden: Hedera helix (Gemeiner Efeu), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Polygonum sub. (Knöterich), Wisteria sinensis (Glycine, Blauregen), Vitis-Hybriden (Echter Wein), Lonicera caprif. (Jelängerjelier).

Denkmalschutz

Das Baugesetzbuch stellt im § 1 Abs. 5 Ziffer 5 den Schutz von Denkmalen besonders heraus. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Baudenkmal gem. NDSchG.

5 Natur und Landschaft

Auf Grund der Tatsache, daß bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan für das Plangebiet eine erhebliche Versiegelung zulässig und auch realisiert worden ist, kann davon ausgegangen werden, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 C, mit den darin festgesetzte Grundflächenzahlen keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Aus diesem Grund ist weder eine Bewertung noch eine Bilanzierung oder Kompensation von Eingriffen in naturschutzfachlicher Hinsicht erforderlich.

Gemäß dem Gesetze über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) v. 05.09.2001 ist dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben nach Art, Größe und Standort nicht UVP-pflichtig. Es wird daher keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt.

6 Ver- und Entsorgung

Die allgemeinen Anforderungen an gesonderte Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern den Anschluss des Plangebietes

- an zentrale Anlagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
- an die Elektrizitäts- und Gasversorgung und
- an das Telekommunikationsnetz

Sie erfordern außerdem eine geordnete Oberflächenentwässerung und eine gesicherte Löschwasserversorgung.

Wasser- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV).

Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems AG.

Abfallbeseitigung

Hausmüll wird zentral durch den Landkreis Vechta entsorgt.

Abwasserbeseitigung

Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist der OOWV. Das Plangebiet ist gänzlich an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet ist an das Oberflächenentwässerungssystem des OOWV angeschlossen, dem auch die Unterhaltung obliegt. Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist damit gesichert.

Gasversorgung

Die Gas- Versorgung wird durch die Energieversorgung Weser- Ems AG (EWE AG) gewährleistet. Das Plangebiet ist an das Versorgungsgebiet angeschlossen.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen erfolgt durch entsprechende Telekommunikationsanbieter.

7 Umwelteinwirkungen auf den Menschen

7.1 Lärmimmissionen

Das Plangebiet wird im Westen und Norden von innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen umgeben, so dass mit Lärmimmissionen zu rechnen ist. Da nun aber im Bereich der Meyerhof- und der Klapphakenstraße nicht mit LKW Durchgangsverkehr, höchstens gelegentlich mit Anlieferverkehr und einer geringen Belastung durch Omnibusverkehr zum Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) zu rechnen ist, und es sich bei der Nutzungsart im vorliegenden Bebauungsplan um ein Kerngebiet handelt, bei denen die gleichen Orientierungswerte (gem. DIN 18005) wie in Gewerbegebieten anzusetzen sind (65 dB / 55 dB Tags / Nachts), ist davon auszugehen, dass es nicht zu unzulässigen Lärmimmissionen im Plangebiet kommen wird.

Weitere negative Umwelteinwirkungen für den Menschen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu erwarten.

7.2 Umweltfolgen für Kultur- und Sachgüter

Wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit wesentlichen negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. der Stadt nicht bekannt.

Es wird im Bebauungsplan auf die Meldepflicht vor- und frühgeschichtlicher Bodenfunde nachrichtlich hingewiesen.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises 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 Arbeit gestattet.

7.3 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die oben bereits genannten hinausgehen und innerhalb einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu beachten wären, treten im Falle der Realisierung der Planung nicht auf.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt **3.344 m²**. Davon sind im Einzelnen festgesetzt:

Kerngebiet	3332 m ²
Verkehrsflächen	<u>12 m²</u>
	<u>3344 m²</u>

9 Verfahrensvermerke

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, 1. Alternative mit Schreiben vom 15.07.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 16.07.2005 gegeben.

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 C, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.07.2005 bis zum 02.09.2005 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lohne hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 C bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen als Satzung und die örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 13.12.2005 beschlossen.

10 Textliche Festsetzungen / Nachrichtliche Hinweise / Örtliche Bauvorschriften

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

1. Innerhalb des Kerngebietes sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO) nicht zulässig (gem. § 1 (5) BauNVO).
2. Innerhalb des Kerngebietes sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 7 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Im Kerngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.
4. Im Kerngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Traufhöhe (TH) von 9,50 m und eine Gebäudehöhe (GH) von 12,50 m nicht überschreiten (gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO). Als Bezugspunkte für die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen (TH, GH) gelten:
 - Oberer Bezugspunkt (Traufe): Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der Dachhaut.
 - Unterer Bezugspunkte (Trauf- u. Gebäudehöhen): Die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der Meyerhofstraße, gemessen mittig vor dem Gebäude.

10.2 Nachrichtliche Hinweise

1. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 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 Arbeit gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

10.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 56 NBauO

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 C „Achtern Thun“ identisch.
2. Als Dachmaterial für bauliche Anlagen sind nur nicht glänzende Dachziegel und/oder Dachsteine mit Farbtönen rotorange bis rotbraun (entsprechend den RAL-Tönen 2001, 3003 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8012, 8015 und 8016) oder dunkelgrau (RAL 7011, 7012, 7015, 7016, 7024, 7026) zuläs-

sig. Ausgenommen von den vorstehenden Regelungen sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Bauteile gem. § 7b Abs. 1 und 2 NBauO.

3. Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als geneigte Dächer mit einer Mindestdachneigung von 20 Grad zu errichten. Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Zeltdächer zulässig.
4. Die nicht transparenten Wandflächen der Umfassungswände von Gebäuden sind zu mindestens 1/3 dauerhaft zu begrünen (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB). Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden: Hedera helix (Gemeiner Efeu), Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein), Polygonum sub. (Knöterich), Wisteria sinensis (Glycine, Blauregen), Vitis- Hybriden (Echter Wein), Lonicera caprif. (Jelängerjelleber).

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, 13. Dezember 2005

Niesel
Bürgermeister

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. „20C - 3. Änderung „Bereich nördlich Achtern Thun (Post)“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt, Hochbau.

Lohne, den 19.09.2005

Dipl.-Ing. M. Reinkober

Beglaubigungsvermerk

Diese Ausfertigung der Begründung (10 Seiten) stimmt mit der Urschrift überein.

Lohne, den

STADT LOHNE
Der Bürgermeister
im Auftrag

(Siegel)

.....
Unterschrift