

B E G R Ü N D U N G

Inhalt:

1. Bisheriger Rechtszustand; Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt
2. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
3. Anlaß und Ziel der Planung
4. Inhalt des Bebauungsplanes
5. Infrastruktur
6. Soziale und bodenordnende Maßnahmen
7. Flächenbilanz
8. Grunderwerb
9. Erschließungskosten

1. Bisheriger Rechtszustand; Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.25 "Ehrendorf-Lindeweg" ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Festsetzung des Mischgebietes im westlichen Dreieck zwischen Lindeweg und K. 268 hat sich im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben, da in diesem Bereich ein kleines Fuhrunternehmen angesiedelt ist, welches in einem WA-Gebiet nicht zulässig wäre. Die im nördlichen Bereich festgesetzten Flächen für die Forstwirtschaft wurden auf Anregung des Landkreises Vechta - Untere Naturschutzbehörde - und des Forstamtes Ahlhorn in die Planzeichnung aufgenommen.

Da durch diese geringfügigen Nutzungsänderungen die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht angetastet werden und die Festsetzungen noch im Rahmen des Entwickelns gem. § 8(2) Satz.1 BBauG liegen, kann auf eine Flächennutzungsplanänderung verzichtet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 25(alt) wird von dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vollständig überdeckt. Die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes werden vom Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des neuen Bebauungsplanes an ungültig.

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes VEC 153. Die Stadt Lohne hat bereits am 3.9.1980 einen Antrag auf Außerschutzstellung der betroffenen Flächen beim Landkreis Vechta eingereicht, um die Genehmigungs-

fähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten. Das Verfahren ist inzwischen eingeleitet worden, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen, so daß in Kürze mit dem Abschluß des Verfahrens gerechnet werden kann.

2. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 ist in einem Teil nördlich der Straße Lindenweg, zwischen Lindenweg, K 268 + Waoterlaoge sowie im westlichen Bereich zwischen K 268 und der Straße Lindenweg bebaut.

- * Die Bebauung im Plangebiet besteht im wesentlichen aus freistehenden Einfamilienhäusern mit ausgebautem Dachgeschoß.
- * Im westlichen Planbereich ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe vorhanden.
- * Zwischen K 268 und der Straße Lindenweg schließt sich östlich die unbebaute Parzelle 58/27 bis zur Straße Waoterlaoge an.
- * Der westliche Teil der Parzelle 61 ist wegen des vorhandenen Baumbestandes als Waldflächen einzustufen.
- * Die nördlich der Straße Lindenweg gelegenen Parzellen 33, 34 und 37 gehören zum Landschaftsschutzgebiet VEC 153.
- * Die zur Versorgung des Gebietes dienenden zentralen Einrichtungen liegen außerhalb des Planbereichs bei der Kirche von Kroge.

3. Anlaß und Ziel der Planung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans ist aus folgenden Gründen erfolgt:

- * Die in Planbereich noch unbebauten Flächen sollen, um das Siedlungsgebiet abzurunden, einer geordneten Bebauung zugeführt werden.
- * Die schutzwürdigen Vegetationsflächen sollen gesichert werden.

4. Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Baustruktur

In dem im Bebauungsplan festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet" ist, entsprechend dem Bestand, "offene Bauweise" sowie ein Vollgeschoß zulässig.

Um den ländlichen Siedlungscharakter dieses Bereichs zu erhalten, ist hier nur die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Für das Mischgebiet ist entsprechend der Struktur der vorhandenen Bebauung gleichfalls "offene Bauweise" festgesetzt. Hier sind entsprechend dem Bestand zwei Vollgeschosse zulässig.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden entsprechend dem Bestand bzw. der vorhandenen benachbarten Bebauung wie folgt festgesetzt:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind gem. § 4(2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Zulässig sind außerdem gem. § 4(3) Ziff.6 BauNVO Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

2. Mischgebiet (MI)

Zulässig sind gem. § 6(2) BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Zulässig sind außerdem gem. § 6(3) Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

Die o.g. Festsetzungen dienen dem Ziel, daß in den bereits bebauten Bereichen die vorhandenen Nutzungen zulässig bleiben und der Charakter der Baugebiete auch bei einer baulichen Nutzung der z.Zt. noch unbebauten Grundstücke erhalten bleibt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der vorhandenen offenen Bauweise von eingeschossigen Häusern mit ausgebautem Dachgeschoß wird in den allgemeinen Wohngebieten die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und ein zulässiges Vollgeschosß festgesetzt; um den Ausbau des Dachgeschosses zu ermöglichen, wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,5 festgesetzt.

Im Mischgebiet wird entsprechend dem Bestand zweigeschossige Bauweise, GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6 festgesetzt.

5.1 Erschließung

Der Bebauungsplanbereich ist über die Kreisstraße K 268 an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen Lindenweg und Waoterlaoge und über die neu zu bauende Planstraße. Der Ausbau der neuen Planstraße erfolgt als verkehrsberuhigte Wohnstraße mit 5,5m Breite. Die geraden Straßenabschnitte werden in ihrer Länge beschränkt und durch entsprechende Oberflächengestaltung soll eine optische Verlangsamung des Verkehrs erreicht werden. Von der Planstraße zweigt ein ca. 60m langer Stichweg ohne Wendehammer ab, da von ihm max. 6 Häuser erschlossen werden. Der Stichweg ist 4 m breit geplant und mündet in einen 2,5m breiten Fußweg, der zur Straße Lindenweg führt.

Die vorhandenen Straßen werden ausgebaut, wobei die in der Straße Lindenweg stehenden Linden erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden sollen. Bei der Einmündung der Straße Waoterlaoge in die Straße Lindenweg wird eine Bushaltestelle eingerichtet.

5.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze werden innerhalb der verkehrsberuhigten Fläche der neuen Planstraße und am östlichen Ende der Straße Waoterlaoge angeordnet. An der Straße Lindenweg sind öffentliche Stellplätze zwischen den Linden mit halbseitiger Parkmöglichkeit auf dem Gehweg vorgesehen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas und Elektrizität sowie der Anschluß an die Schmutzwasserkanalisation ist gesichert. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Kroge zugeführt. Das anfallende Regenwasser aus dem Baugebiet wird in einen vorhandenen Wasserzug III.Ordnung der Vechtaer Wasseracht südlich der K 268 eingeleitet. Der Entwurf der geplanten Regenwasserkanalisation mit hydraulischem Nachweis wird vor Durchführung der Maßnahme zur Prüfung vorgelegt.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser erfolgt z.Zt. noch durch Einzelbrunnen. Die Stadt Lohne hat bereits beim Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband beantragt, das Baugebiet an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Verbandes anzuschließen und wird weiterhin bemüht sein, im Interesse einer einwandfreien Trink- und Brauchwasserversorgung des Gebietes die Maßnahme zu forcieren.

5.4 Kinderspielplatz

An zentraler Lage im Plangebiet ist eine Fläche als Kinderspielplatz ausgewiesen. Er ist durch einen Fußweg von der Straße Lindenberg und der neuen Planstraße aus erreichbar.

6. Soziale und bodenordnende Maßnahmen

Soziale und bodenordnende Maßnahmen sind zur Durchführung dieses Bebauungsplans nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfaßt ca. 10,2ha.

Davon sind:

Bauland	8,2 ha = 80 %
öffentl. Verkehrsfläche	1,3 ha = 13 %
öffentl. Grünfläche	0,2 ha = 2 %
Flächen f. d. Forstwirtschaft	0,5 ha = 5 %

8. Grunderwerb

Soweit für die Durchführung dieses Bebauungsplans Grunderwerb erforderlich ist, sollen freie Vereinbarungen angestrebt werden. Führen diese Verhandlungen nicht zum Erfolg, wird auf die gesetzlichen Möglichkeiten nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) zurückgegriffen.

9. Kosten der Durchführung

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung des Planbereiches betragen ca. 1.369.700,- DM. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:

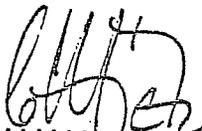
1. Erschließungsbeiträge lt. Erschließungsbeitragssatzung	828.000,- DM
Kanalbaubeiträge nach der Entwässerungsabgabensatzung	80.000,- DM
	<hr/>
	908.000,- DM
2. Kostenanteile Dritter	
Wasserversorgungsleitung	99.600,- DM
3. Eigenmittel der Stadt Lohne	362.100,- DM
	<hr/>
	<u>1.369.700,- DM</u>

Die Kosten der Straßenbeleuchtung sind im Gesamtaufwand mit 35.100,- DM berücksichtigt worden.

Die von der Stadt Lohne zu tragenden Kosten sind in den Haushaltsplänen der Jahre 1983 und 1984 vorgesehen.

Ausgearbeitet:

Oldenburg, den 21.7 1983


.....
(Fietz)

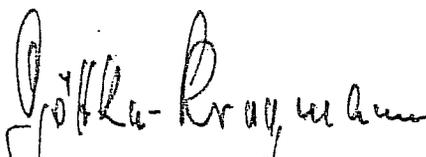
PLANUNGSGRUPPE

ASTO

ARCHITEKTUR STADTPLANUNG ORTSGESTALTUNG
BAU.-ASS. URSULA ANGELIS * BAU.-ASS. GUIDO FIETZ
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER S.R.L.
2900 OLDENBURG ZIEGELHOFSTR. 12 TEL. 0441/26565

Aufgestellt:

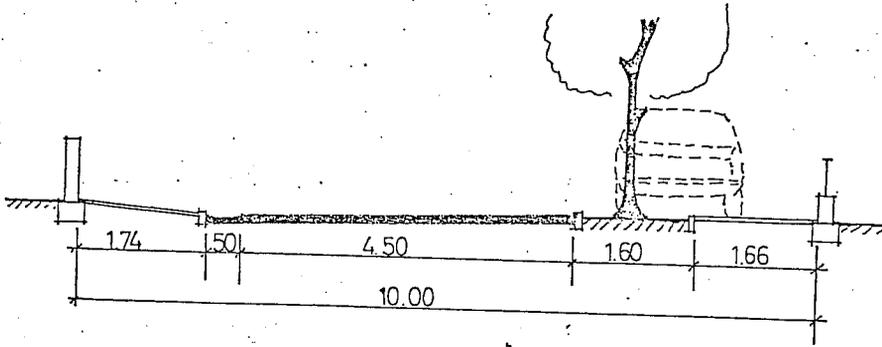
Lohne, den 20.10.1983


.....
(Göttsche-Krogmann)
Bürgermeister

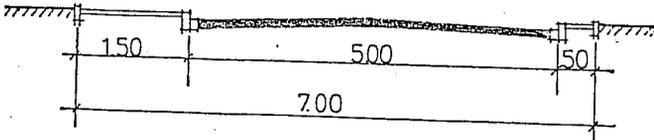

.....
(Niesel)

Stadtdirektor

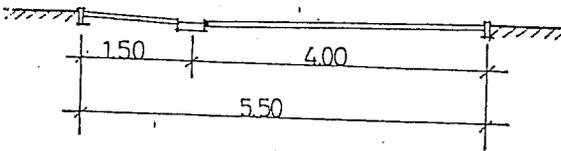
VORHANDENE BZW. GEPLANTE STRASSENPROFILE M.=1:100



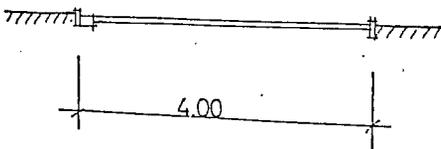
LINDENWEG



WAOTERLAOGE



PLANSTRASSE



STICHWEG

E r g ä n z u n g
=====

der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 25 "Ehrendorf - Lindenweg" der Stadt Lohne nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG.

- 1) Das Plangebiet wird von einer 20 kV-Freileitung gekreuzt. Der Verlauf der Freileitung und der Standort der Gittermast-Transformatorstation ist im Plan ohne Festsetzung einer Leitungs-trasse ausgewiesen, da die Änderung der 20 kV-Anlage vor Er-schließung und Bebauung des Gebietes angestrebt wird. Ferner wird die genaue Lage der Versorgungsstandorte zu gegebener Zeit mit der Energieversorgung Weser-Ems AG abgestimmt.
- 2) Bei dem noch aufzustellenden Oberflächenentwässerungsentwurf ist lt. Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Cloppenburg die Ver-bindungsstrecke zwischen dem Baugebiet und der geplanten Ein-leitungsstelle in das Verbandsgewässer III. Ordnung der Vechtaer Wasseracht Nr. 2 bzw. 3 mit zu beplanen. Der Planbereich liegt innerhalb des Verbandsgebietes der Hase-Wasseracht und der Vechtaer Wasseracht, so daß bei einer evtl. Verbandsgebiets-änderung dieses zwischen den Verbänden unter Einschaltung der Aufsichtsbehörde zu vereinbaren ist.
- 3) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühge-schichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Die Funde sind unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

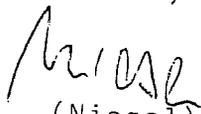
Lohne, den 11. Januar 1984


 (Göttke-Krogmann)
 Bürgermeister


 (Niesel)
 Stadtdirektor

Diese Begründung hat gem. § 2 a (6) BBauG in der Zeit vom 12.03.1984 bis 12.04.1984 öffentlich ausgelegen.

2842 Lohne, den 13. 04. 1984


 (Niesel)
 Stadtdirektor

Abwägungsergebnis:

Landkreis Vechta, 2848 Vechta

Folgender Text wird nachrichtlich in die Begründung aufgenommen:

"Der im Bebauungsplan Nr. 25 besonders gekennzeichnete räumliche Teil mit der Bezeichnung A wird gemäß § 6 (3 Satz 2 BBauG) von der Genehmigung ausgenommen, da die rechtlichen Voraussetzungen wegen des noch bestehenden Landschaftsschutzgebietes für diesen Bereich noch nicht gegeben sind".

Die Begründung mit Abwägungsergebnis wurde in der Sitzung des Stadtrates am 05.07.1984 beschlossen.

25. 07. 1984

2842 Lohne, den



(Niesel)
Stadtdirektor