



Stadt Lohne
Landkreis Vechta



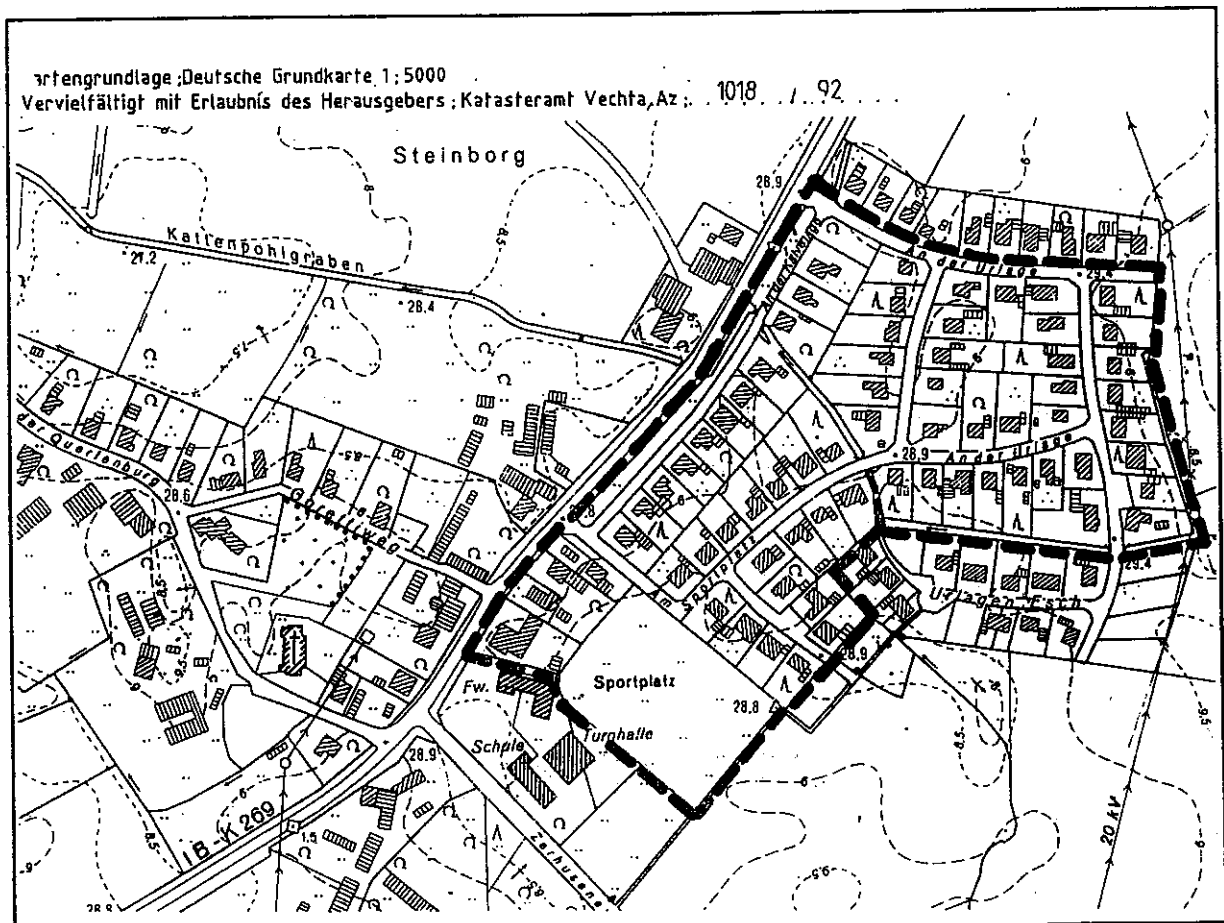
Bebauungsplan Nr. 26

- Neufassung -

für den Bereich
"Brockdorf"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

- Begründung -



Maßstab 1 : 5.000

Stadt Lohne
Abt. Planung und Umwelt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Brockdorf“ Neufassung

1. Anlaß und Ziel der Planung

Mit der vorliegenden Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Brockdorf“ soll durch eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung zusätzliche Wohnfläche in Brockdorf bereitgestellt. Diese Überplanung des B-Planes Nr. 26 sowie teilweise der Nr. 26 1. Änderung ist für die Stadt Lohne aus mehreren Gründen heraus notwendig geworden:

- Die Stadt Lohne ist im Landesraumordnungsprogramm 1994 als Mittelzentrum festgelegt und gilt somit im Landkreis Vechta neben der Stadt Vechta als Schwerpunktort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten. Diese Aussage umfaßt auch die einzelnen Lohner Ortschaften.
- Die Stadt Lohne weist seit Jahren einen deutlichen Geburtenüberschuß auf. Die Zahl der Einwohner ist seit Beginn der 70er Jahre von rd. 16.000 auf heute ca. 24.000 Einwohner angestiegen. Die zudem positive wirtschaftliche Entwicklung von Betrieben in der Stadt Lohne hat dazu geführt, daß die nachwachsende Generation zum großen Teil mit Arbeitsplätzen am Ort versorgt werden kann. Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung hat die Stadt auch eine besondere Verantwortung bei der Bereitstellung von Wohnraum.
- Auch in Lohne sind insbesondere jene Faktoren spürbar, die in den letzten Jahren zu einer deutlichen Zunahme der Wohnraumnachfrage geführt haben. Dies sind insbesondere eine kontinuierliche Verringerung der Haushaltsgröße (Single-Haushalte) und damit verbunden eine Erhöhung der Anzahl an Haushalten.

- An die Stadtverwaltung ist bereits mehrfach der Wunsch herangetragen worden, den Bebauungsplan Nr. 26 dahingehend zu ändern, daß eine zweigeschossige Bauweise zugelassen und Anbauten durch die Verbreiterung der überbaubaren Flächen ermöglicht werden.
- Im Rahmen der baulichen Erweiterung Brockdorfs innerhalb der angrenzenden Plangebiete 26 B und C, in denen ein deutlich höheres Maß an baulicher Nutzung zugelassen ist, gilt es nun, das Plangebiet 26 anzupassen, damit sich Brockdorf langfristig einheitlich entwickeln kann und neue, ergänzende Wohnstrukturen mit gewachsenen Strukturen harmonisieren.

2. Geltungsbereich der Neufassung

Die inhaltlichen Änderungen betreffen den gesamten Bereich des B-Planes Nr. 26 sowie den Bereich des B-Planes Nr. 26 1. Änderung mit Ausnahme der südlich liegenden Flächen für Gemeinbedarf, die bereits durch den rechtskräftigen B-Plan Nr. 26 B erfaßt sind sowie Flächen nördlich der Straße „An der Urlage“, die bereits durch den B-Plan 26 C überplant wurden .

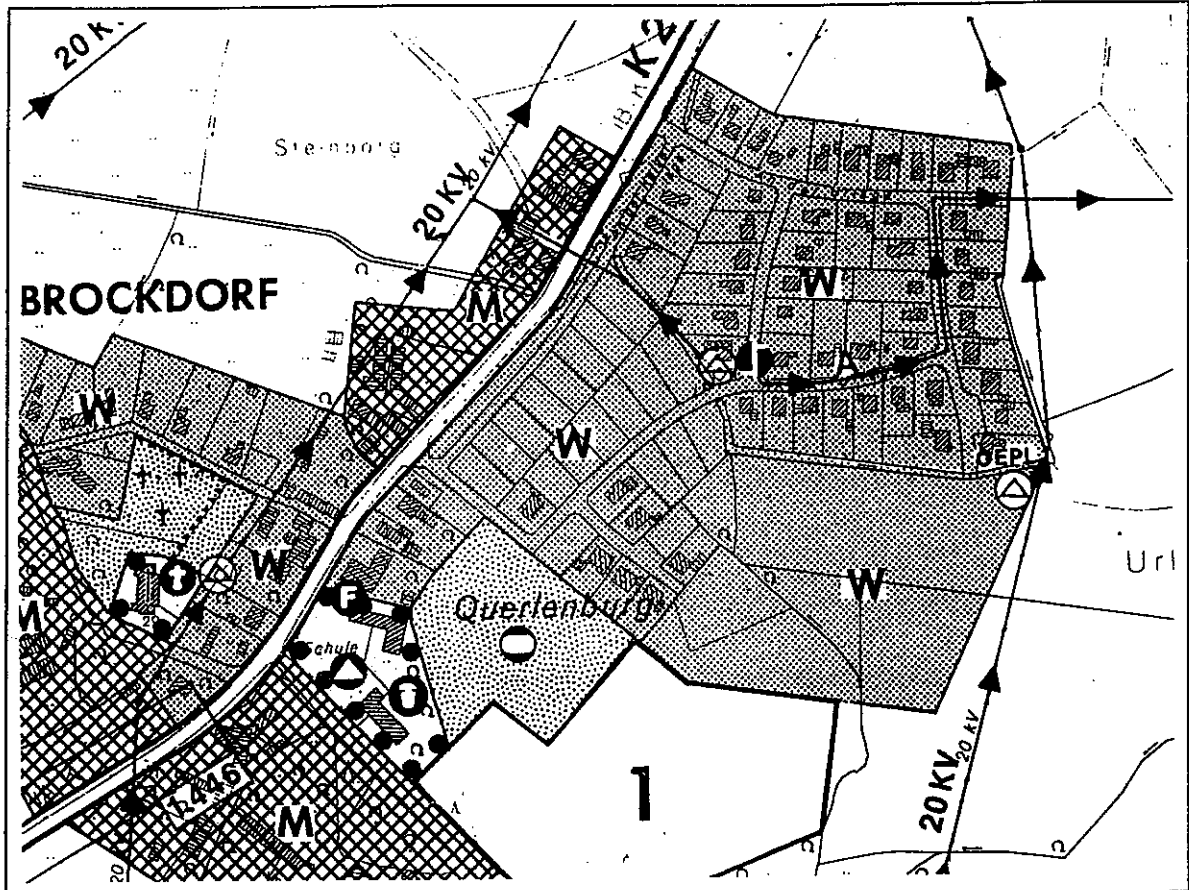
Mit Rechtskraft dieser Neufassung verlieren die Bebauungspläne Nr. 26 und Nr. 26 1. Änderung ihre Gültigkeit.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 26 Neufassung liegt innerhalb der Gemarkung Lohne, Flur 51. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird im Übersichtsplan deutlich.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

In dem 1982 genehmigten Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne werden die Flächen des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen, so daß die Festsetzungen des B-Planes Nr. 26 Neufassung als aus den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne entwickelt angesehen werden können.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne



Maßstab 1: 5000

4. Bedarfsermittlung nach dem BauGB-MaßnahmenGesetz

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 26 Neufassung wird zur Deckung von dringendem Wohnungsbedarfes nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnahmenG) durchgeführt.

Der dringende Wohnbedarf ergibt sich aus nach wie vor bestehenden Bewerbungen um zusätzliche Bauplätze in Brockdorf. Die zur Verfügung gestellten Bauplätze in den angrenzenden Neubaugebieten reichen nicht aus, um diese akute Nachfrage zu decken. Aufgrund der demographischen Entwicklung Brockdorfs liegen außerdem mehrfach Anträge nach baulicher Erweiterung bestehender Gebäude zwecks Schaffung von Wohnraum für Familienangehörige aus nachwachsenden Generationen vor. Durch Ausweisungen von Gewerbeflächen in Brockdorf wird zusätzlich ein starker Ansiedlungsdruck entwickelt.

Außerdem tragen neue oder erweiterte Wohnbauflächen dazu bei, eine dauerhafte Basis für die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu schaffen.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Bisherige Festsetzungen

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 weist das Plangebiet als Kleinsiedlungsgebiet (WS) aus, das eingeschossig bebaut werden darf. GRZ und GFZ sind je mit 0,2 festgeschrieben mit der Folge einer nur sehr geringen möglichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Im Plangebiet der südlich angrenzenden 1. Änderung liegt die GFZ im WS-Gebiet mit 0,3 geringfügig höher, aber auch hier sind die Möglichkeiten der baulichen Nutzung sehr eingeschränkt: Es gilt eine eingeschossige Bauweise und eine GRZ von 0,2. Lediglich in dem kleinen Mischgebiet an der K 269 wurden Grund- und Geschößflächenzahl etwas größer gewählt und straßenseitig eine zweigeschossige Bebauung zugelassen.

Insgesamt liegt die mögliche bauliche Nutzung der Grundstücke im Plangebiet deutlich unter den in Lohn üblichen Werten und entspricht nicht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

5.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, die sich auch in den angrenzenden Neubaugebieten widerspiegelt, sowie der gewachsenen Ortsstruktur Brockdorfs, wird ein allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Das Maß der baulichen Nutzung wird für Flächen nördlich des Sportplatzes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von je 0,4, sowie einer Traufhöhe von 4,5 m und einer Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Zusammen mit der Festsetzung einer Dachneigung von 30° - 50° werden Möglichkeiten der baulichen Erweiterung geschaffen, die sich in die aufgelockerte Bebauung der Ortschaft Brockdorf einfügen. Einer Etablierung von Baumassen, die der Siedlungsstruktur in Brockdorf nicht entsprechen, wird entgegengewirkt.

Die überbaubaren Flächen sind in Form von Baugrenzen festgesetzt und orientieren sich straßenseitig größtenteils an der vorhandenen Bausubstanz. Eine hintere Baugrenze wird bewußt nicht festgesetzt, um potentiellen Investoren eigenen Entscheidungsspielraum zu bieten. Um jedoch neue Strukturen zu vermeiden, die sich in den baulichen gewachsenen

Bestand nicht einfügen, werden ergänzend textliche Festsetzungen getroffen, die regulierende und steuernde Wirkung aufweisen:

Im Plangebiet wird die Mindestgröße von Grundstücken auf 500 m² festgesetzt, weiterhin wird die maximale Länge von Gebäuden auf 22 m begrenzt. Das Plangebiet ist in weiten Teilen bereits bebaut und Neubauten sollen sich in der Länge diesem Bestand anpassen.

In dem kleinen Mischgebiet an der K 269 südlich der Straße „Am Sportplatz“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschosßflächenzahl von 0,8 bei zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Im Süden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Definition `Sport, Spiel, Freizeit` ausgewiesen. Diese Grünfläche grenzt an das allgemeine Wohngebiet. Zur Beurteilung des Konfliktes zwischen dieser Grünfläche und benachbarter Wohnnutzung wurde ein Lärmschutzgutachter beauftragt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, daß die Richtwerte in den benachbarten Gebäuden eingehalten werden. Lediglich in den Außenwohnbereichen der Wohngrundstücke in unmittelbarer Nachbarschaft zu dieser Grünfläche werden die Richtwerte an Sonn- und Feiertagen geringfügig überschritten. Dabei wurde jedoch vom Gutachter die ungünstigste Annahme getroffen, daß alle Freizeitanlagen am gleichen Tag genutzt werden. Aufgrund dieser ungünstigen Annahmen sowie der Tatsache, daß es sich hier um eine gewachsene, seit Jahren bestehende, akzeptierte und schon im alten B-Plan Nr. 26 festgesetzte `Gemengelage` handelt, wird diese gleichbleibend in den Bebauungsplan Nr. 26 - Neufassung - übernommen wird. Angesichts der örtlichen Verhältnisse erscheinen Maßnahmen zur Lärminderung als nicht erforderlich.

Zwischen der „Langweger Straße“ (K 269) und der Straße „An der Kalvelage“ ist eine Grünfläche festgesetzt, die sich z.Z. als Rasenfläche mit straßenbegleitendem Baumbestand darstellt. Diese Fläche dient als Sichtschutz und Puffer zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der Kreisstraße, auf der die zulässige Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt ist. Beschwerden der Hausbewohner der Straße „An der Kalvelage“ über Emissionen der K 269 sind bisher nicht aufgetreten, daher erscheint die Entfernung zwischen den Wohnhäusern und der Kreisstraße sowie die dazwischen bestehende Anpflanzung als ausreichend. Um jedoch die Richtwerte der DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 einzuhalten, sind Wohngebäude bis zu einem Abstand von 25 m ab Straßenachse der K 269 mit Lärmschutzfenstern und -türen der Schutzklasse II auszuführen.

6. Infrastruktur - Belange von Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen.

- (1) Die örtliche Versorgung mit Erdgas wird durch die „Energieversorgung Weser-Ems AG“ vorgenommen.
- (2) Für die Stromversorgung ist ebenfalls die „Energieversorgung Weser-Ems AG“ zuständig.
- (3) Die Abfallentsorgung im Plangebiet ist durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Vechta gewährleistet.
- (4) Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV), der im Stadtgebiet ein Leitungsnetz unterhält. Dieses wird vom Wasserwerk Holdorf aus gespeist.
- (5) Die Beseitigung von Schmutzwasser erfolgt in der Kläranlage Riebel. Die Kapazität dieser Anlage ist hierfür ausreichend.
- (6) Das anfallende Regenwasser wird, soweit es nicht versickert, in den angrenzenden Kattenpohlgraben (Gewässer II. Ordnung Nr. 20.6) eingeleitet
- (7) Altablagerungen oder gefahrenverdächtige Flächen sind der Stadt Lohne im Plangebiet nicht bekannt.
- (8) Die Stadt Lohne wird sicherstellen, daß gemäß § 42 NBauO eine ausreichende Löschwassermenge den örtlichen Verhältnissen entsprechend zur Verfügung steht.
- (9) Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt bereits durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

Das Plangebiet ist bereits vollständig an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen. Infrastrukturelle Belange stehen dem Planungsvorhaben somit nicht entgegen.

7. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist bereits durch die Straßen „An der Urlage“, „An der Kalvelage“ und „Am Sportplatz“ verkehrlich erschlossen. Diese Verkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien dargestellt. Im Plangebiet befindet sich weiterhin die Aufmündung der Straße „Am Sportplatz“ auf die Langweger Straße (K 269), diese Kreisstraße übernimmt jedoch für das allgemeine Wohngebiet (WA) keine Erschließungsfunktion. Lediglich das im Süden liegende Mischgebiet wird über die K 269 erschlossen.

Zwischen den Straßen „An der Kalvelage“ und „An der Urlage“ wird eine Fuß- und Radwegeverbindung mit alleeeähnlichem Charakter ausgewiesen, die im südlich angrenzenden Plangebiet 26 A fortgeführt wird.

8. Natur und Landschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gemäß § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gem. § 7 ff. Nds. Naturschutzgesetz zu minimieren. In der Begründung zum Bebauungsplan ist deshalb auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind (§ 6 NNatG).

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und wird im Bebauungsplan Nr. 26 als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen, im Süden des Plangebietes 26 1. Änderung ist ein kleines Areal als Mischgebiet definiert, östlich angrenzend weist dieser B-Plan einen Sportplatz aus. Weiter südlich liegende Bereiche überplant bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 26 B, der hier Flächen für den Gemeinbedarf (Schule und Feuerwehr) definiert. Der größte Teil des bestehenden Plangebietes wird überwiegend von Einfamilienhausbebauung mit neuzeitlichen Ziergärten geprägt.

Zwischen der Langweger Straße (K 269) und der Straße „An der Kalvelage“ befindet sich eine öffentliche Grünfläche, die sich als Rasenfläche mit straßenbegleitendem Baumbestand darstellt.

Die naturräumlichen Verhältnisse und das Landschaftsbild sind ohne Besonderheiten. Das Vorkommen seltener Tier- oder Pflanzenarten ist unwahrscheinlich. Aufgrund der vorhan-

denen Strukturen eines Wohngebietes ist diesem Bereich eine nur geringe Bedeutung als natürlicher Lebensraum zuzuordnen. Das Gebiet hat, entsprechend seiner Ausweisung, den Charakter eines Wohngebietes.

Siedlungsbiotope nehmen den größten Teil des Planbereiches ein. Zu diesem Lebensraumtyp zählt die vorhandene Bebauung mit strukturarmen Gärten, die im wesentlichen von Zierpflanzungen und Scherrasenflächen bestimmt werden. Die vorhandenen strukturarmen und intensiv genutzten Freiflächen haben als unversiegelte Flächen noch eine gewisse, wenn auch stark eingeschränkte Bedeutung für Natur und Landschaft. Des Weiteren werden sämtliche Verkehrsflächen hinzugerechnet. Diese versiegelten Bereiche sind fast ohne jede Bedeutung für Natur und Landschaft.

Für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild sind keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Gemäß § 8 a BNatSchG ist aufgrund von Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen über Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 8 Absatz 9 zu entscheiden, falls Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Durch die veränderten planerischen Festsetzungen innerhalb des bebauten Areals ist eine Zunahmen an versiegelter Fläche in geringem Umfang zu erwarten, bedingt durch Anbauten und einer minderen Zahl von Neubauten. Als Ausgleich für diese Neuversiegelung ist je 40 m² neu versiegelter Fläche ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 7). Weitere Möglichkeiten der Schaffung von Wohnraum liegen im Bereich der Aufstockung bestehender Gebäude, hier sind zusätzliche Versiegelungen nicht notwendig. Weiterhin wird durch die Schaffung von Wohnraum in diesem bereits bebauten Bereich der Zersiedelung von Natur und Landschaft innerhalb des Stadtgebietes entgegengewirkt. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB entsprochen.

9. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist im Bereich der festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung nicht zulässig. Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige GRZ jedoch um 20 % überschritten werden.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und die Versiegelung zu begrenzen. Da dieses Ziel z.T. auch durch die Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien erreicht werden kann, ist bei Verwendung dieser Materialien eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 20 % zulässig.

2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 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 gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- 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.

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 Ortsteiles Brockdorf zu sehr beeinträchtigen.

3. Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstandsbereich von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie ist die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

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

4. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind Höchstgrenzen über der Straßenachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße. 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 die festgesetzte Traufhöhe als höchstzulässige Höhe für die Außenwand.

Diese Festsetzung dient dazu, die Gebäudehöhen städtebaulich auf ein ortstypisches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauformen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen.

5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in dem Bereich der Einzel- und Doppelhausbebauung je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist jedoch nur eine Wohnung zulässig. Für Senioren oder behinderte Personen können ausnahmsweise max. vier Wohnungen je Wohngebäude zugelassen werden.

Das Plangebiet hat sich bereits zu einem Wohngebiet mit Einfamilienhauscharakter entwickelt. Durch die Beschränkung auf zwei Wohnungen wird sichergestellt, daß trotz der möglichen höheren Ausnutzung der Grundstücke eine städtebaulich nicht beabsichtigte Massierung von Baumasse und Bevölkerungszahl innerhalb des Wohngebietes vermieden wird, die bestehenden Wohnstraßen nicht durch ungewollte Verdichtung verkehrlich zu stark belastet werden sowie vorhandene soziale Infrastruktur und Freirauminfrastruktur nur in dem städtebaulich gewünschten Umfang mit zusätzlicher Wohnbevölkerung belastet wird. 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 Wohngebäude 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.

6. Bei Neuversiegelung von Boden durch Bebauung, Pflasterung von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen, o.ä., ist je angefangene 40 m² neuversiegelter Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.

Zur Anpflanzung einheimischer standortgerechter Laubbäume sind folgende Arten zu verwenden:

Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)	Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)	Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Feldulme	(<i>Ulmus minor</i>)	Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)	Rote Kastanie	(<i>Aesculus canea</i>)
Sandbirke	(<i>Betula pendula</i>)	Sommerlinde	(<i>Tilia platyphylla</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)	Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)

Diese Festsetzung dient 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 und der Fauna den größten Nutzen bringen. Durch die Anpflanzungen werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen, die eine Verbesserung für die Natur mit sich bringen.

Weiterhin dient diese Festsetzung 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.

7. Wohngebäude sind bis zu einem Abstand von 25 m ab Straßenachse der K 269 mit Lärmschutzfenstern und -türen der Schutzklasse II auszuführen, so daß die Richtwerte der DIN 4109 bzw. der VDI-Richtlinie 2719 eingehalten werden.
8. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 500 m² festgesetzt.
9. Im Plangebiet wird die maximal zulässige Gebäudelänge gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auf 22 m begrenzt.

Durch die fehlende hintere Baugrenze werden die überbaubaren Bereich für Brockdorfer Verhältnisse sehr großflächig. Um jedoch neue Strukturen zu vermeiden, die sich in den baulichen gewachsenen Bestand nicht einfügen, werden diese ergänzenden textlichen Festsetzungen getroffen, die regulierende und steuernde Wirkung aufweisen.



Örtliche Bauvorschriften über Gestaltungen gem. § 56 NBauO

1. Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 - Neufassung-.
2. Es sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Mansarddächer mit einer Dachneigung von 30° - 50° (bei Mansarddächern zwischen 70° - 80°) zulässig. Dies gilt nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gem. § 12 BauNVO und Anbauten an bestehenden Bauten, die eine andere Dachform aufweisen.
3. Die Länge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten darf in Höhe der unteren Kante des Dacheinschnittes / Dachaufbaus 50 % der gesamten entsprechenden Dachflächenbreite nicht überschreiten.

Durch die gestalterischen Vorschriften hinsichtlich der Dachform und -neigung sowie der Größe der Dachaufbauten wird eine gestalterische Einheitlichkeit des Gebietes angestrebt, die mit traditionell vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen im Ort Brockdorf übereinstimmen. Diese Gestaltungsmerkmale setzen sich auch in den angrenzenden Neubaugebieten fort.

Nachrichtlicher Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

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.

Löhne, den 15.07.1998

Niesel
Stadtdirektor

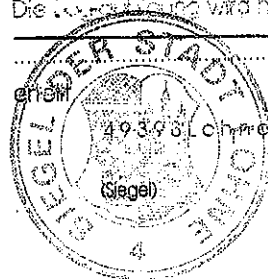
Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 Neufassung wurde ausgearbeitet durch die Stadt Löhne - Abt. Planung und Umwelt -

Löhne, den 15.07.1998

Stüber

Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor-/umstehende Abschrift / Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift / Ablichtung übereinstimmt.
 der/die Begründung
 (Zahl der Blätter) 16 Blätter
 Die Beglaubigung wird nur zur Vorlage bei



09.11.98
 Stadt Löhne (Oldb)
 Der Stadtdirektor
 im Auftrage: