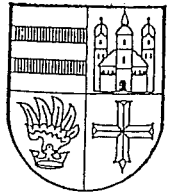


Stadt Lohne

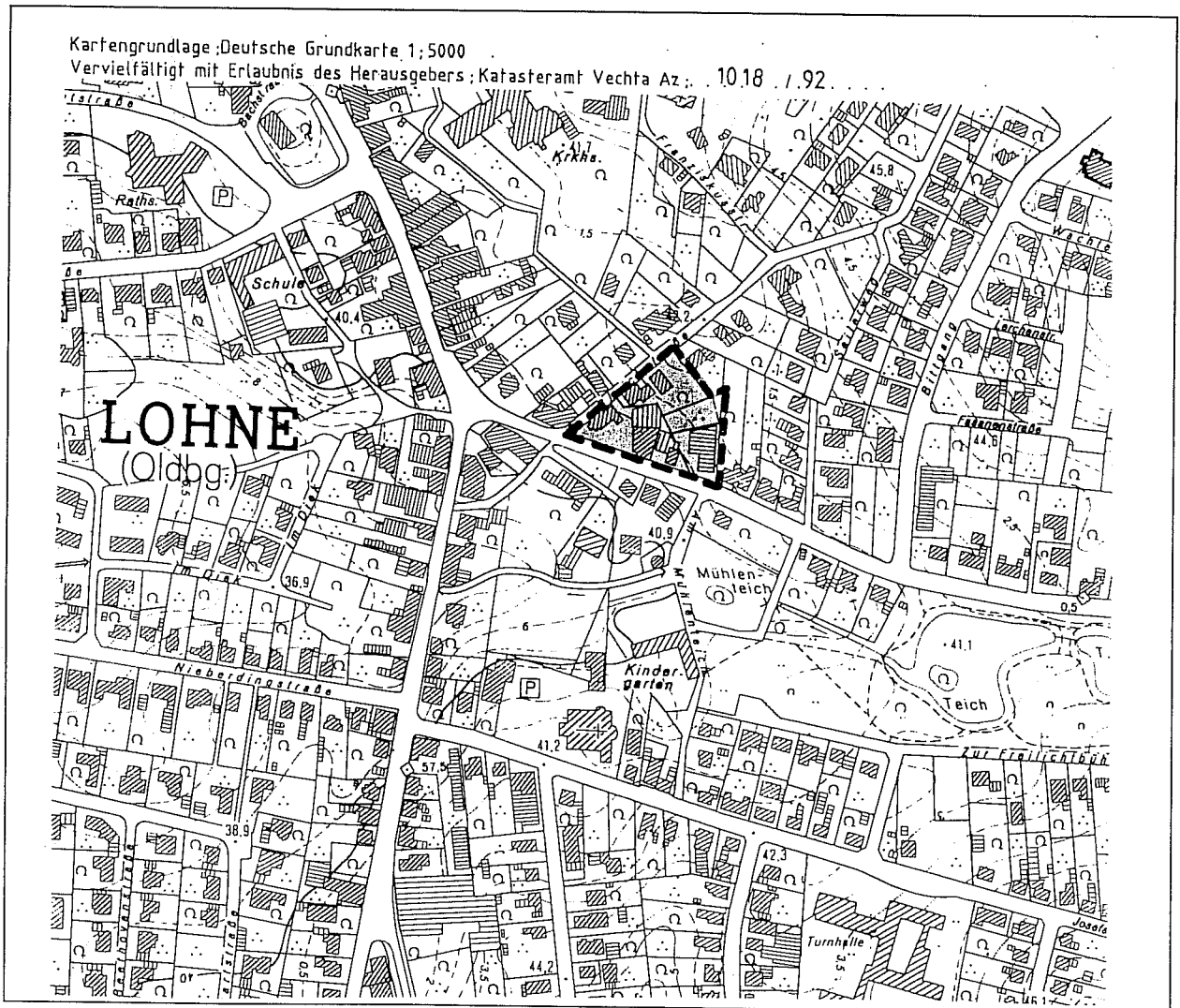
Landkreis Vechta



Bebauungsplan Nr. 30 - 3. Änderung für den Bereich Bleichstraße / Landwehrstraße

- Begründung -

Maßstab 1 : 5.000



B e g r ü n d u n g

1. Vorbemerkungen

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet der 1. Teil des 1. Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I S. 466).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I S. 466) ist für den Bebauungsplan Nr. 30 - 3. Änderung - maßgebend.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 5 f).

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung vom 25.01.1994 gemäß dem Beschlußvorschlag des Bau-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 18.01.1994 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 beschlossen. Da es sich um keine Neuplanung, sondern um eine planungsrechtliche Aufnahme der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur handelt, wurde auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung verzichtet.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 19.12.1994 bis zum 20.01.1995 hatten die Bürger Gelegenheit, sich zu informieren und ggf. zu äußern. Nach der Beratung der während der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Bedenken und Anregungen im Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuß am 30.03.1995 wurde vom Rat der Stadt Lohne am 27.04.1995 der Bebauungsplan Nr. 30 - 3. Änderung - als Satzung beschlossen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Stand der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 30 ist seit dem 12.03.1971 rechtskräftig. Im südlichen Bereich des Plangebietes (Eckbereich Bleichstraße/Landwehrstraße) weist der rechtsgültige Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet mit einer offenen, maximal 2-geschossigen Bauweise aus.

2.2 Anlaß und Ziel der Planung

Im Eckbereich Bleichstraße/Landwehrstraße hat sich eine Mischgebietsstruktur entwickelt. Der gültige Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne stellt bereits eine Mischbaufläche dar, so daß es sinnvoll erscheint, auch den Bebauungsplan Nr. 30 entsprechend anzugleichen, um den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan Nr. 30 wird in der Weise geändert, daß für die Flurstücke 160/4, 161/2, 162, 163/1 und 163/2 der Flur 57 der Stadt Lohne anstatt des bisherigen allgemeinen Wohngebietes (WA) nunmehr Mischgebiet (MI) festgesetzt wird. Die GRZ wird auf 0,6, die GFZ auf 1,2 begrenzt. Um den ansässigen Gewerbebetrieben einen gewissen Spielraum bei der Nutzung der Grundstücksflächen zu geben, wird auf eine hintere Baugrenze und die Beibehaltung der Baulinie verzichtet. Stattdessen wird eine Baugrenze mit einem Abstand von 4 m zur nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Landwehrstraße (K 265) festgelegt. Entlang der Bleichstraße entspricht die festgelegte Baugrenze der östlichen Straßenbegrenzungslinie.

Um eine Störung der gewachsenen Strukturen im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 sowie benachbarter Wohnnutzungen zu vermeiden, werden Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.

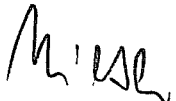
3. Planungsraum

Der genaue Planungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

H i n w e i s:

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.

Lohne, den 01.06.1995



(Niesel)
Stadtdirektor

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne - Bauamt -.



(Stüber)

Hat vorgelegen

Vechta, den 05. 12. 95

