



Bebauungsplan Nr. 34 - 2. Änderung
für den Bereich zwischen
„Landwehrstraße / An der Wehr“
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung
und
zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB



Inhaltsverzeichnis

Kap		Seite
1	Allgemeines	
1.1	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	3
1.2	übergeordnete Planungen	3
1.3	Erfordernis der Planaufstellung	3
2	Ziele und Zwecke der Planung	4
3	Rahmenbedingungen	
3.1	Größe, Topographie, Altlasten	4
3.2	baulich genutzte Flächen und Freiflächen	4
4	Inhalt des Bebauungsplanes	
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5-6
4.2	Bauweise / Baugrenzen	6-7
4.3	Verkehrerschließung	7-8
5	Natur und Landschaft	8
5.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	9-10
6	Ver- und Entsorgung	10
6.1	Schmutz- und Regenwasser	10
6.2	Trink- und Löschwasser	10
6.3	Elektrische Energie, Gasversorgung	10
6.4	Telekommunikation	11
7	Emissionen / Immissionen	11
8	Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften / Nachrichtliche Hinweise	
8.1	Textliche Festsetzungen gem. BauGB / BauNVO	11-13
8.2	Örtliche Bauvorschriften	13
8.3	Nachrichtliche Hinweise	13
9	Flächenbilanz	14
10	Verfahrensvermerke	14
11	Zusammenfassende Erklärung	14

1 Allgemeines

1.1 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Im mittleren Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 (seit 11.06.1971) befindet sich das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Lohne.

Es liegt zwischen der Kreisstraße 265 („Landwehrstraße“) im Norden und den Erschließungsstraßen „An der Wehr“ bzw. „Schürmannstraße“ im Süden und umfasst die Flurstücke 22/2, 22/5, 23/9, 23/10, 23/11, 23/12 und 23/13 der Flur 22

Im Westen und Osten schließen sich Mischgebiete an das Plangebiet an.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Übergeordnete Planungen

Für die Stadt Lohne liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der mit Verfügung vom 26.04.1982 durch die damalige Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt und mit Bekanntmachung vom 07.05.1982 wirksam wurde. Er stellt den Planbereich als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dar.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Durch den jetzigen Eigentümer der Flurstücke 23/10, 23/12 und 23/13 ist ein Verkauf der Grundstücksflächen geplant und er beabsichtigt dazu diese Flächen in Baugrundstücke aufzuteilen, die den heutigen Anforderungen des Marktes entsprechen. Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 34 stehen dieser Absicht entgegen und zwar im Besonderen hinsichtlich der Festsetzung der Baugrenzen.

Um die Realisierung dieser Planungsabsichten im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Lohne, auch im Hinblick auf die vorhandene Nachbarbebauung, sicherstellen zu können, ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 erforderlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wird als Planung der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, wobei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB zur Anwendung kommen.

Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 9.000 qm und einer zukünftigen Grundflächenzahl von maximal 0,4 im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 3.600 qm, sodass die Planung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden kann.

2 Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Teil geändert und an die tatsächliche Nutzungsstruktur angepasst werden.

Da bislang im Änderungsbereich und in der Nachbarschaft überwiegend Wohnbebauung vorhanden ist, werden die Bauflächen nicht mehr insgesamt als Mischgebiet sondern im südlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen entsprechend der beabsichtigten Nutzungen.

Die bisherigen Bauteppiche ergeben nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine sinnvollen Grundstückszuschnitte und werden im Rahmen der 2. Änderung zu Bauflächen zusammengefasst, die eine bessere Grundstückseinteilung ermöglichen.

Mit der Anpassung der Planung wird auch die bisher zulässige starke Versiegelungsmöglichkeit durch Nebenanlagen auf ein heute übliches Maß nach BauNVO 1990 reduziert.

Zur Sicherung und Verwirklichung dieser Planungsziele hat die Stadt Lohne die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 beschlossen.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Größe, Topographie, Altlasten

Die im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 und dessen unmittelbarer Umgebung vorliegenden planungsrelevanten Daten sind im Rahmen einer Ortsbesichtigung aufgenommen und bewertet worden. Die dabei festgestellten wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9.000 qm und weist ein Gefälle sowohl in südlicher als auch in östlicher Richtung auf.

Die Erschließungsstraßen als öffentliche Verkehrsflächen verlaufen außerhalb des Plangebietes entlang der nördlichen und südlichen Plangrenze. Durch das Plangebiet verläuft ein als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesener Fuß- und Radweg in Nord-/Südrichtung mit einer Breite von 2,5 m.

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

3.2 Baulich genutzte Flächen und Freiflächen

Die derzeitige Nutzung umfasst im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes der 2. Änderung eine Wohnnutzung mit großen Grundstücken und einem hohen Freiflächenanteil der als Gartenland genutzt wird.

Der übrige Teil ist ungenutzt und stellt sich als Brachland mit Resten ehemaliger Gartennutzung dar.

4 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzung und Siedlungsstruktur, sowie den Planungsabsichten der Stadt Lohne wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 im nördlichen Teil als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und im südlichen Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 und § 6 aufgeführten und allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund der vorhandenen und zielsetzenden Nutzungen im Plangebiet durch textliche Festsetzungen eingeschränkt worden.

Der Ausschluss von Nutzungen wie z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten wird vorgenommen, um Konfliktsituationen mit den angrenzenden Wohnnutzungen, z. B. aufgrund erhöhten Verkehrsaufkommens, zu vermeiden. Aus demselben Grund sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

Anlagen für Verwaltungen sind zudem städtebaulich vorzugsweise im Stadtzentrum anzusiedeln, um dem Bürger ein konzentriertes Angebot zu bieten.

Die Baukörper von Tankstellen und deren Werbeträger könnten das Erscheinungsbild des Plangebietes zu stark beeinträchtigen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete wird das Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten durch eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschosßflächenzahl von 0,6 und in den Allgemeinen Wohngebieten durch eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschosßflächenzahl von 0,6 bestimmt. Dabei darf innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2 nur um bis zu 20 % überschritten werden.

Das für die Allgemeinen Wohngebiete gewählte Maß der baulichen Nutzung entspricht den bisherigen Festsetzungen für die Mischgebiete innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 34 und der in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Siedlungsstruktur, wobei die mögliche Versiegelung der Flächen durch die Anwendung der Baunutzungsverordnung von 1990 für die Berechnung der zulässigen Grundfläche und die vorstehende Beschränkung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete vermindert wird.

In den Mischgebieten wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl auf 0,4 erhöht, was aber im Zusammenhang mit den Vorschriften des § 19 Abs. 4

der Baunutzungsverordnung von 1990 nur eine maximale Versiegelung von 60 % der Grundstücksfläche zulässt. Dies soll die Möglichkeiten einer gewerblichen Nutzung der Grundstücke ausreichend erhalten.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 qm sowie der Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. auf eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit einer Hausgruppe in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten werden städtebauliche Rahmenbedingungen geschaffen, die dem zukünftigen Bauherrn einen ausreichenden Planungsspielraum gewähren aber gleichzeitig eine zu hohe Versiegelung sowie eine zu hohe Konzentration von Baumassen verhindern.

Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird durch die geplanten Festsetzungen im Änderungsbereich nicht überschritten.

Eine wirtschaftliche Ausnutzung der Bauflächen verbunden mit dem Ziel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist gewährleistet. Als Maßnahme der Innenentwicklung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 bislang nicht genutzte Grundstückflächen zu besser bebaubaren Mischgebieten und Wohnbauflächen unter gleichzeitiger Reduzierung der maximal möglichen Bodenversiegelung umgewandelt.

Die als Höchstmaß zulässige zweigeschossige Bauweise (II) wird im Plangebiet der 2. Änderung zwar übernommen, allerdings durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen konkretisiert. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und in den Mischgebieten dürfen die zukünftigen Gebäude eine maximale Firsthöhe von 9,50 m nicht überschreiten (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Als Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) und die Traufhöhe (TH) gilt die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Die maximal zulässige Traufhöhe ist in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten auf 6,50 m begrenzt, wobei der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenfläche der Gebäudeaußenwand mit der Außenfläche der oberen Dachhaut der Hauptdachfläche ist (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Außerdem wird im gesamten Plangebiet die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens auf maximal 30 cm über der Fahrbahnkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächsten Erschließungsstraße begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen wird die Höhenentwicklung der Gebäude im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der umliegenden Baustruktur angepasst und Bauformen, die zu einer Störung der Homogenität des Siedlungsbildes führen könnten, werden vermieden.

4.2 Bauweise / Baugrenzen

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 die offene Bauweise festgesetzt. Danach dürfen Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden innerhalb des Planbereiches die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes, verläuft die Baugrenze parallel zur Kreisstraße 265 „Landwehrstraße“ im Abstand von 7,0 m, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung sowie aufgrund der Funktion als Hauptsammelstraße mit höherem Verkehrsaufkommen und entlang der südlichen Grenze parallel zu den Erschließungsstraßen „An der Wehr“ und „Schürmannstraße“ im Abstand von 5,0 m wie in den übrigen Siedlungsgebieten der Stadt Lohne allgemein üblich.

Beidseitig des Geh- und Radweges und der flankierenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen verlaufen die Baugrenzen im Abstand von jeweils 3,0 m, im Bereich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes erhöht sich der Abstand um 4,50 m. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes verläuft eine Baugrenze im Abstand von 3,0 m zu den Nachbargrundstücken, wie auch bislang im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 34 festgesetzt war.

Weitere Baugrenzen werden nicht ausgewiesen, um die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht über die maximal zulässige Grundfläche und die offene Bauweise hinaus weiter einzuschränken.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen, überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO, sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. §14 Abs. 1 BauNVO durch die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 3 nicht zulässig.

Diese Festsetzung wird getroffen um Baufluchten zu erreichen und siedlungstypische Vorgartenbereiche herzustellen.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist durch die entlang der nördlichen und südlichen Plangrenze verlaufende öffentliche Hauptsammelstraße „Landwehrstraße“ und die öffentlichen Erschließungsstraßen „An der Wehr“ und „Schürmannstraße“ an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Fuß- und Radwegverbindung in 2,50 m Breite als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. Neben ihr und den flankierenden Flächen zum Anpflanzen wird, ausgehend von der „Landwehrstraße“, zur Erschließung der östlich gelegenen Bauflächen in einer Länge von ca. 35 m und einer Breite von 4,50 m eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

Bei der Aufteilung der ausgewiesenen Bauflächen in einzelne Baugrundstücke ist darauf zu achten, dass die Erschließung gesichert ist. Durch die Anlage von privaten Erschließungsflächen oder durch Eintragung im Grundbuch gesicherter Überwegungsrechte ist dies möglich.

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg dient nicht der Erschließung der neuen Baugrundstücke, da die Fläche bereits hergestellt und nicht zum Befahren ausgebaut worden ist.

Beiderseits des festgesetzten Fuß- und Radweges wird eine 1,0 m breite Fläche zum Anpflanzen festgesetzt, um die anliegenden Hausgärten durch die Bepflanzung von dieser öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen und um mit einer durchgängigen Pflanzreihe in Form einer Hainbuchenhecke eine städtebaulich ansprechende Gestaltung des Verbindungsweges zu erzielen.

5 Natur und Landschaft

Bei einer Größe des Plangebietes von ca. 9.000 qm und einer zukünftigen Grundflächenzahl von maximal 0,4 im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 3.600 qm, sodass die Planung als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a, Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB durchgeführt werden kann.

In den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die anzuwendende Baunutzungsverordnung von 1990 mit der Anrechnung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen auf die Grundflächen und die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete auf höchstens 20 % beschränkte Möglichkeit der Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl erfolgt eine bedeutende Verringerung der bisherigen maximalen Versiegelungsmöglichkeiten. Durch die 2. Änderung werden auch gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht.

Eine Bewertung und Bilanzierung oder daraus folgende Kompensation von Eingriffen ist aus vorgenannten Gründen nicht erforderlich.

Zur Durchgrünung des Gebietes und zur Förderung von heimischen Laubbäumen wird über die textliche Festsetzung Nr. 8 die Verpflichtung auferlegt, je Baugrundstück mindestens einen standortgerechten, einheimischen Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 unterliegt dieses bauplanungsrechtliche Vorhaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 nicht der UVP-Pflicht .

Durch die Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.

5.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für die naturschutzrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben ist die Beachtung des speziellen Artenschutzes nach den §§ 42 und 43 BNatSchG erforderlich. Das Bundesnaturschutzgesetz wurde Urteilen des Europäischen Gerichtshofes zur Folge geändert. Durch die Umsetzung der EuGH Rechtsprechung auf nationaler Ebene werden u. a. auch die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie gem. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG als streng geschützte Arten innerhalb der Unterkategorie der besonders geschützten Arten geführt.

Die für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 zutreffenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind in § 42 BNatSchG (sämtliche europäischen Vogelarten und Arten des FFH Richtlinienanhangs IV) niedergelegt.

Für die Fauna ist es danach verboten:

1. Wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beseitigen oder zu zerstören.
2. Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser- Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
4. Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Dasselbe gilt im übertragenen Sinne auch für die Florenbestände.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 umfasst insgesamt nur Flächen, die bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 34 überplant worden sind. Die 2. Änderung dient der Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen speziell im Hinblick auf die ausgewiesenen Baugrenzen.

Da die Nutzungen (überwiegend Wohnnutzung) im und um den Änderungsbereich bereits langjährig bestehen, ist zu unterstellen, dass überwiegend oder ausschließlich Arten vorkommen, welche an die von den Nutzungen ausgehenden Störungen gewöhnt sind.

Daraus lässt sich ableiten, dass deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten sich entweder in störungsfreiem Abstand von den Nutzungen befinden oder dass sich eine Verträglichkeit zwischen menschlicher Nutzung und faunistischem Lebensraum eingestellt hat.

Für den in sich geschlossenen Siedlungsbereich bestehen keinerlei Verdachtsmomente für das Vorhandensein besonders oder streng geschützter Amphibien, Reptilien, Insekten und Pflanzenarten, sodass eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht durchgeführt wird.

6 Ver- und Entsorgung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung erfordern eine geregelte Ver- und Entsorgung des Plangebietes durch den Anschluss an

- Anlagen zur Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung,
- Trink- und Löschwasserversorgungsleitungen,
- elektrische Energie und Gasversorgungsleitungen,
- Telekommunikationsleitungen.

6.1 Schmutz- und Regenwasser

Der Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist der Oldenburgisch - Ostfriesische Wasserverband OOWV. Das Plangebiet ist über das in den angrenzenden Erschließungsstraßen vorhandene Leitungsnetz an das zentrale Abwassernetz angeschlossen.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücksflächen gem. den Richtlinien der Abwassertechnischen Vereinigung, Arbeitsblatt A 138, zur Erhaltung des Grundwasserhaushaltes versickert werden.

Dazu wird eine örtliche Bauvorschrift nach § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO erlassen.

Falls bei den späteren Bauarbeiten Bodenverhältnisse angetroffen werden, die eine Versickerung nicht zulassen, ist der Anschluss an das vorhandene Oberflächenentwässerungssystem des OOWV (in den Erschließungsstraßen) möglich.

6.2 Trink- und Löschwasser

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Oldenburgisch - Ostfriesische Wasserverband (OOWV). Die Versorgungsleitungen sind in den öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen verlegt.

Die Standorte der zur ausreichenden Löschwasserversorgung evtl. notwendigen zusätzlichen Hydranten werden im Rahmen der Realisierung der geplanten Bebauung entsprechend den Hinweisen des Landkreises Vechta in Absprache mit der Feuerwehr der Stadt Lohne festgesetzt.

6.3 Elektrische Energie, Gasversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und mit Gas erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Das Plangebiet ist an das Versorgungsgebiet angeschlossen.

6.4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleistungen erfolgt durch entsprechende gewerbliche Anbieter.

7 Emissionen / Immissionen

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wird im Norden durch die Kreisstraße 265 „Landwehrstraße“ tangiert. Deren Verkehrsbelastung und Lage innerhalb der geschlossenen Ortschaft mit der Beschränkung auf maximal 50 km/Std. lässt keine weitergehende Lärmbelastung erwarten. Die Schließung der Lücke in der Bebauung entlang der Straße trägt zur weiteren Abschirmung bei, sodass es nicht zu unzulässigen Belastungen kommen wird und besondere Schutzmaßnahmen nicht notwendig sind.

In der Vergangenheit hat auch die Existenz der auf der Nordseite der „Landwehrstraße“ gelegenen Gewerbebetriebe nicht zu Konflikten mit der vorhandenen Bebauung geführt. Es handelt sich überwiegend um Handelsbetriebe mit geringem Besucherverkehr und um ein Betonwerk, dessen emissionsträchtige Betriebsabläufe nördlich der an der Straße gelegenen Betriebsgebäude stattfinden und durch diese in Richtung Süden abgeschirmt werden.

Im Plangebiet selbst und in den angrenzenden Baugebieten sind aufgrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen als Mischgebiete bzw. Allgemeine Wohngebiete keine Nutzungen vorhanden oder zu erwarten, die zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnfunktion führen können.

Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet selbst sind aufgrund der geplanten Festsetzungen nicht zu erwarten.

8 Textliche Festsetzungen / örtliche Bauvorschriften / nachrichtliche Hinweise

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

1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und
 - Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVOnicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind folgende Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

nur ausnahmsweise zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).

In den Mischgebieten (MI) sind folgende Nutzungen

- Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und
- Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. und § 6 Abs. 3

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Im gesamten Plangebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig; je Doppelhaushälfte oder Erschließungseinheit innerhalb einer Hausgruppe ist nur eine Wohnung zulässig.
3. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB auf 600 qm festgesetzt.
4. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden.
5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
6. Ausnahmsweise kann zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf der Südost-, Süd- oder Südwestseite von Gebäuden eine maximale Traufhöhe von 7,50 m zugelassen werden (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße; der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen (gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).
7. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm liegen, gemessen über der Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße (gem. § 9 Abs. 3 BauGB).
8. Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig:

Stieleiche (*Quercus robur*)
 Feldahorn (*Acer campestre*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)
 Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Mindestqualität der Bäume :

Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 14 – 16 cm.

Die Pflanzung erfolgt in der auf die Baufertigstellung unmittelbar folgenden Pflanzperiode.

9. In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Fuß- und Radweges ist eine Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) in einem Pflanzabstand von 5 Stck./m und mit einer Pflanzhöhe von mind. 1,0 m von den jeweiligen Grundstückseigentümern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anpflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen

8.2 Örtliche Bauvorschriften

1. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 für das Gebiet zwischen „Landwehrstraße / An der Wehr“ identisch.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist gem. § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO dort zu versickern.

Das Plangebiet ist zwar an das Oberflächenentwässerungssystem des OOWV angeschlossen, dem auch die Unterhaltung obliegt, jedoch soll aufgrund der Bodenbeschaffenheit das von Dachflächen und den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken belassen und dort gem. den Richtlinien der Abwassertechnischen Vereinigung Arbeitsblatt A 138 versickert werden.

Diese Maßnahme dient der Erhaltung des Grundwasserhaushaltes, indem sie einer Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung entgegen wirkt und den Wasserrückhalt verbessert. Gleichzeitig dient sie der Entlastung des Kanalnetzes und der Vorflut.

8.3 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 gem. § 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 Arbeiten gestattet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen und Altlasten zutage treten, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde beim Landkreis Vechta zu benachrichtigen.

9 Flächenbilanz

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 hat eine Größe von ca. 9.000 qm und ist als Mischgebiet (ca. 3.750 qm) als Allgemeines Wohngebiet (ca. 5.250 qm) festgesetzt. Die Verkehrsfläche des ausgewiesenen Geh- und Radweges umfasst davon ca. 220 qm.

10 Verfahrensvermerke

Die Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 für den Bereich zwischen „Landwehrstraße / An der Wehr“ sowie die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung haben in der Zeit vom 25.05.2009 bis zum 26.06.2009 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lohne hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 für den Bereich zwischen „Landwehrstraße / An der Wehr“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie die Begründung und die örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Stellungnahmen und unter gleichzeitiger Aufhebung der überplanten Teile des Bebauungsplanes Nr. 34 in seiner Sitzung am 16.12.2009 als Satzung beschlossen.

11 Zusammenfassende Erklärung

Die vorliegende Planung dient dazu, die Flächen in einzelne Baugrundstücke aufzuteilen, die den heutigen Anforderungen des Grundstücksmarktes gerecht werden und gleichzeitig den städtebaulichen Zielen der Stadt Lohne entsprechen. Dabei wird die bisherige Entwicklung des Plangebietes zugrunde gelegt und zwar in der Form, dass entlang der nördlich angrenzenden „Landwehrstraße“ weiterhin eine gemischte Nutzung möglich ist und in den südlich gelegenen Bereichen bis an die Straße „An der Wehr“, die Wohnnutzung den Vorrang erhält.

Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen wird die in der Nachbarschaft vorhandene Baustruktur zum Maßstab für die weitere Bebauung im Plangebiet.

Die Ausweisung zusammenhängender Bauteppiche ermöglicht die bessere Ausnutzung der Grundstücke und trägt somit zum sorgsamem Umgang mit Grund und Boden bei.

Weitergehende Eingriffe bezogen auf die Schutzgüter Natur und Landschaft erfolgen durch die Planung nicht.

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 16.12.2009

gez. H. G. Niesel

.....

H .G. Niesel

L. S.

(Siegel)

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 wurde ausgearbeitet von schmölling & partner GmbH, Architekt Dipl. Ing. Leo Behnke, Brinkstr. 1, 49393 Lohne

Lohne, den 16.12.2009

gez. Behnke

.....

schmölling & partner GmbH
Dipl.-Ing. Leo Behnke