



Stadt Lohne
Landkreis Vechta



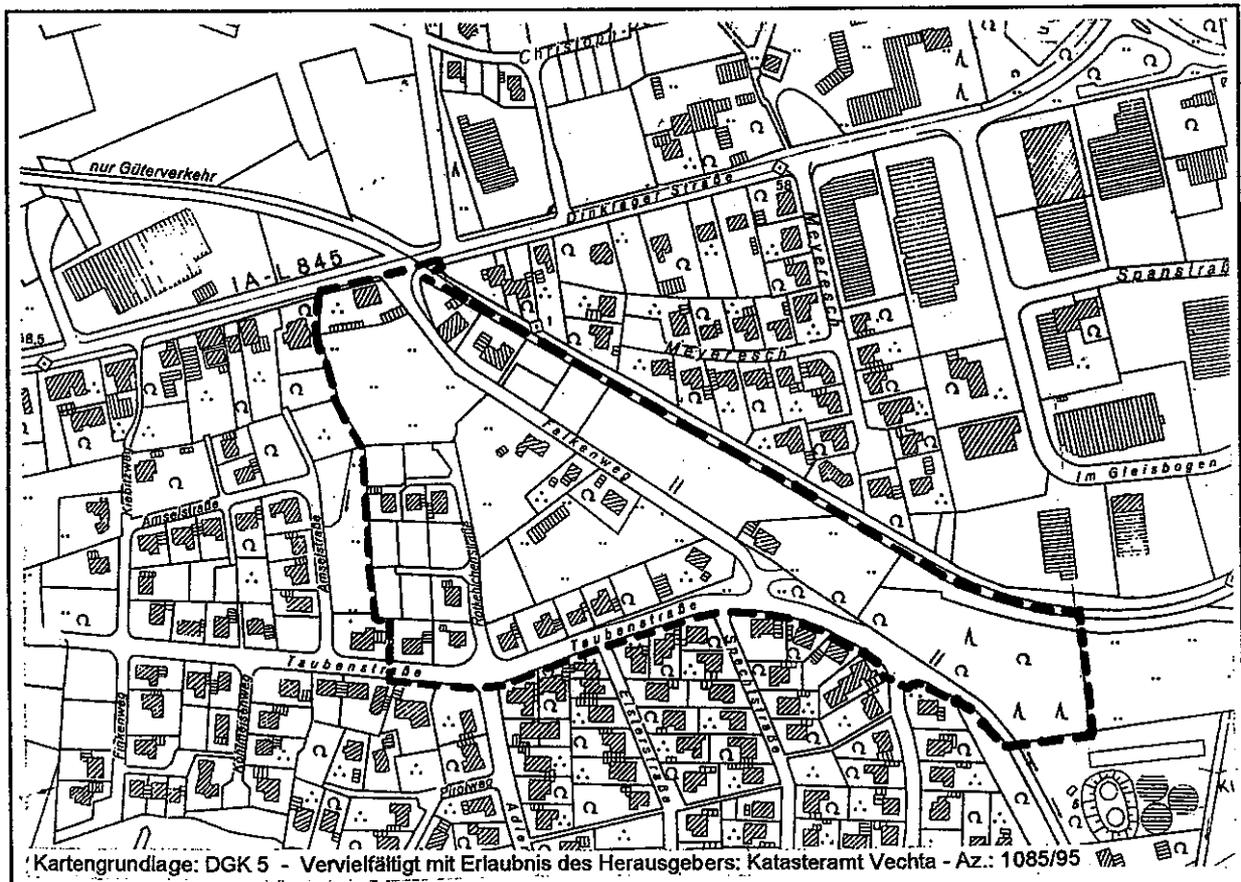
Bebauungsplan Nr. 45

- Neufassung -

für den Bereich

"Dinklager Straße / Taubenstraße"

- Begründung -



Maßstab 1 : 5.000

Stadt Lohne
Abt. Planung und Umwelt

Stadt Lohne (Oldb)
Abt. Planung und Umwelt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Dinklager Straße / Taubenstraße“ - Neufassung -

0. Verfahrensgrundlage

Rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5 f) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11.04.1994 (Nieders. GVBl. S. 155) in der zur Zeit geltenden Fassung

1. Anlaß und Ziel der Planung

Im Plangebiet sind durch den bisher gültigen Bebauungsplan Mischgebietsflächen (MI) ausgewiesen, allerdings hat sich de facto eine Wohngebietsnutzung entwickelt. Durch die Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird die nun festgesetzte Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes der örtlich bestehenden Entwicklung angepasst. Ausgenommen von der Ausweisung von Wohngebieten wird eine Fläche an der Dinklager Straße: Hier wird die bisherige Ausweisung einer Mischgebietsnutzung in den B-Plan Nr. 45 - Neufassung - übernommen.

Weiterhin werden durch geringfügige Veränderungen an überbaubarer Fläche sowie am Maß der baulichen Nutzung die Möglichkeiten zusätzlicher Wohnfläche geschaffen. Insgesamt soll sich die Entwicklung im Plangebiet einschließlich der bisher nicht rechtskräftig überplanten Randbereiche im Südosten einheitlich entwickeln.

2. Geltungsbereich der Neufassung

Die inhaltlichen Änderungen betreffen den gesamten Bereich des B-Planes Nr. 45, den Bereich des B-Planes Nr. 45 1. Änderung, südlich angrenzende Flächen am Falkenweg, die z.T. durch den nicht zur Rechtskraft gelangten B-Plan Nr. 45 A markiert sind, sowie Teilbereiche des südlich angrenzende B-Planes Nr. 41.

Mit Rechtskraft dieser Neufassung verlieren die Bebauungspläne Nr. 45 und Nr. 45 1. Änderung sowie der Bebauungsplan Nr. 41 in dem überplanten Bereich ihre Gültigkeit.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 Neufassung liegt innerhalb der Gemarkung Lohne, Flur 25, 28 und 29. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird im Übersichtsplan deutlich.

Im Süden weist der an das Plangebiet angrenzende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 41 allgemeine Wohngebiete (WA) aus, ebenso der westlich ans Plangebiet angrenzende, rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54 A.

Im Osten grenzt die Nebenbahn Lohne - Dinklage an das Plangebiet. Laut Aussage der Stadt Dinklage und der Deutschen Bahn AG, Bremen, fährt dort vormittags gegen 10.00 Uhr und nachmittags gegen 16.00 Uhr jeweils ein Güterzug hin und zurück. Die Geschwindigkeit dieser Schienenfahrzeuge beträgt aufgrund der schlechten Wegstrecke maximal 25 km/h.

Im Rahmen der Erstellung des Schallimmissionsplanes der Stadt Lohne im Jahr 1997 wurde festgestellt, daß diese Fahrten keine Auswirkungen auf den täglichen Mittelungspegel haben. Störende Lärmbelastungen, die zu Überschreitungen von zulässigen Grenzwerten in den Wohngebieten führen könnten, sind aufgrund der geringen Geschwindigkeiten und der mäßigen Frequentierung nicht zu erwarten.

Östlich angrenzend an diese Bahnstrecke sind Mischgebiete (MI) ausgewiesen, die wiederum im Osten an Gewerbegebiete grenzen.

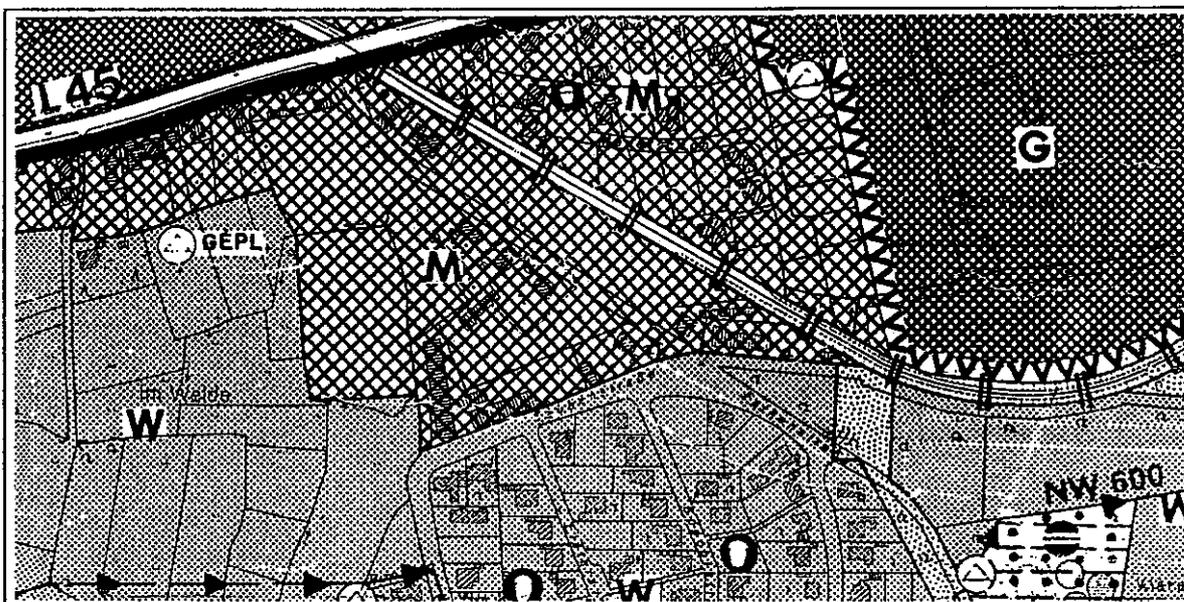
3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

In dem 1982 genehmigten Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne werden die Flächen des Plangebietes, mit Ausnahme einer kleinen Wohnbauwandfläche im Süden, als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Mit Hinweis darauf, daß Mischgebiete auch dem Wohnen dienen, werden die Festsetzungen des B-Planes Nr. 45 Neufassung als aus den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne entwickelt angesehen.

Weiterhin erstreckt sich eine Grünfläche bis in den Süden des Plangebietes. Diese stellt eine Verbindung zwischen den Wohngebieten südlich der Dinklager Straße und dem südlich des Plangebietes liegenden Naherholungsgebiet „Hopen“ sowie weiteren Freiflächen dar.

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



Maßstab 1: 5 000

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1 Bisherige Festsetzungen

Die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 45 und Nr. 45 1. Änderung weisen das Plangebiet als Mischgebiet (MI) aus, das überwiegend nur eingeschossig in offener Bauweise genutzt werden darf. GRZ und GFZ sind größtenteils mit 0,3 bzw. 0,4 festgeschrieben. Im Westen wurden die Ausnutzungsziffern mit 0,4 bzw. 0,6 größer gewählt bei möglicher zweigeschossiger Bauweise.

5.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entlang der Dinklager Straße wird westlich des Falkenweg eine Mischgebietsnutzung festgesetzt, die sich in dem westlich angrenzenden Plangebiet Nr. 54 A fortsetzt. Diese Ausweisung entspricht auch der städtebaulichen Zielvorstellung, die sich in dem genehmigten Flächennutzungsplan '80 der Stadt Lohne widerspiegelt. In diesem Mischgebiet behalten die bisherigen Festsetzungen einer offenen, maximal zweigeschossigen Bauweise sowie die bisherigen Festsetzungen zur Ausnutzbarkeit der Grundstücke ihre Gültigkeit (GRZ 0,4; GFZ 0,6).

Die Ausweisung eines Mischgebietes an dieser Stelle berücksichtigt auch die Emissionsbelastung durch die Dinklager Straße (L 845). Lt. Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Lohne in der Fassung vom 15.11.1995 verzeichnet die Dinklager Straße in Höhe des Plangebietes ein Gesamtverkehrsaufkommen von 14.600 Kfz / 24 h in beide Fahrtrichtungen. Im Hinblick auf bestehende benachbarte Mischgebiete ohne Einschränkungen entlang dieser Landesstraße 845 wird davon ausgegangen, daß auch in dem ausgewiesenen Mischgebiet im Plangebiet die zulässigen Werte für Mischgebiete durch die Emissionen der Landesstraße nicht überschritten werden.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sowie der gewachsenen Struktur im Plangebiet wird für das gesamte übrige Plangebiet Nr. 45 - Neufassung - ein allgemeines Wohngebiet (WA) in zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Zulässig sind generell nur Einzel- und Doppelhäuser. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den jeweiligen Grundstücksgrößen und variiert dementsprechend. Weiterhin wird im Plangebiet die Mindestgröße von Grundstücken auf 500 m² festgesetzt, um eine, sich nicht in den Bestand einfügende Verdichtung zu verhindern. Mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete 4 und 6 (WA₄ und WA₆) wird im übrigen Plangebiet 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 den WA₄ und WA₆ besteht diese Restriktion nicht, da hier ein größerer Gestaltungsspielraum zugelassen werden soll. Die WA₄ und WA₆ liegen am Rande des Plangebietes und werden vergleichbar wenig durch bestehende Gebäude geprägt. Östliche angrenzend verläuft die Bahntrasse, so daß auch in dieser Richtung keine städtebauliche Beeinträchtigung durch längere Gebäudekörper im WA₄ und WA₆ erfolgt.

Im östlich angrenzenden Plangebiet Nr. 50 sind unmittelbar an das Plangebiet Nr. 45 angrenzend Mischgebiete (MI) ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine unmittelbare Nachbarschaft von Wohn- und Mischgebieten birgt daher keine Probleme, zumal diese Mischgebiete von den WA-Gebieten durch die Trasse der Nebenbahn getrennt werden. Diese bestehende Nebenbahn läßt, wie oben beschrieben, ebenfalls keine Lärmission erwarten, die der Ausweisung von WA-Gebieten entgegenstehen.

Im Plangebiet Nr. 50 A, das an das Plangebiet Nr. 45 nur „aneckt“, ist für den betreffenden Bereich nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich. Die dortige Einschränkung besagt, daß nur solche gewerblichen Betriebe und Betriebsarten möglich sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören. Aufgrund der Einschränkung der Emissionen, der nur geringfügigen unmittelbaren Nachbarschaft und aufgrund der bestehenden vorherrschenden Windverhältnisse in Richtung Westen wird die Ausweisung des WA-Gebietes 4 (WA 4) seitens der Stadt Lohne als unbedenklich eingestuft.

Das allgemeine Wohngebiet 6 (WA 6) liegt unter Vorbelastung infolge Gewerbelärms aus den Gewerbeflächen des östlich liegenden Bebauungsplangebietes Nr. 50 A. Vorsorglich wird in der Planzeichnung darauf hingewiesen, daß Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, o.ä. auf der lärmabgewandten Hausseite oder seitlich davon angeordnet werden sollten.

Bisher war in weiten Bereichen des Plangebietes nur eine eingeschossige Bauweise möglich. Mit der Neufassung wird im gesamten Plangebiet eine maximal Zweigeschossigkeit zugelassen, um u. a. einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen, ergänzend werden jedoch in weiten Teilen des Plangebietes First- und Traufhöhen begrenzt.

Durch diese Festsetzungen werden Neubauten und bauliche Erweiterungen zugelassen, die sich in die bestehende Wohnbebauung im Plangebiet einfügen. Einer Etablierung von Baumassen, die der gewachsenen Siedlungsstruktur nicht entsprechen, wird entgegengewirkt. In den WA 4 und 6 liegt die Firsthöhe mit 9,0 m etwas höher als im übrigen Plangebiet, außerdem wird keine Traufhöhenbegrenzung definiert. Aus den o. g. Gründen soll der Gestaltungsspielraum in diesem Bereich etwas weiter gefaßt werden.

Die überbaubaren Flächen sind in Form von Baugrenzen festgesetzt und orientieren sich straßenseitig größtenteils an der Bauflucht der vorhandenen Wohnhäuser. Im WA 3 und WA 1 werden trotz vergleichsweise größerer Gebietsausdehnung hintere Baugrenzen für

nicht erforderlich gehalten, um den zukünftigen Bauherren einen gewissen Spielraum zu gewähren. Durch textliche Festsetzungen werden aber bereits die maximale Gebäudelänge, die Anzahl der Wohneinheiten sowie die Mindestgröße von Grundstücken festgesetzt.

Östlich der Wegeverbindung in Richtung Naherholungsgebiet Hopen liegen z. T. naturnah strukturierte Bereiche, die mit den dort existenten Gehölzen und Lichtungen für den Naturschutz von hoher Bedeutung sind. Darüber hinaus fungiert der Bereich als Vernetzungselement zwischen den ausgewiesenen und zum Teil schon bebauten Wohngebieten und der freien Natur. Diese Fläche wird als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Östlich angrenzend liegen städtische Flächen, die als Baumschule genutzt werden. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für eine bauliche Nutzung würde einen sehr hohen Eingriff in Natur und Landschaft sowie entsprechend hohe notwendige Kompensationsmaßnahmen zur Folge haben. Zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird daher auf eine bauliche Nutzung dieser Flächen verzichtet.

Westlich der o. g. Verkehrsfläche Richtung Hopen liegt entlang des Falkenweges ein noch als reduzierte Wallhecke erkennbarer Baumbestand mit Eichen und Birken. Dieser Bestand wurde eingemessen und ist in der Planzeichnung entsprechend dargestellt. Zum Schutz des Gesamtbestandes wird in diesem Bereich mit Ausnahme eines 5 m breiten Teilstückes ein Zu- und Abfahrtverbot festgesetzt.

In der Nachbarschaft zum Plangebiet Nr. 45 existieren bereits Spielplätze an der Elsterstraße sowie an der Amselstraße in fußläufiger Entfernung. Auch das Naherholungsgebiet Hopen mit weitläufigen Grün- und Waldflächen schließt an das Plangebiet Nr. 45 an und bietet Kindern und Jugendlichen Raum für Spiel- und Freizeitaktivitäten. Mit Hinweis auf diese angrenzenden Strukturen sowie unter Berücksichtigung der zu großen Teilen schon bebauten Bereichen im Plangebiet wird auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet.

Durch das allgemeine Wohngebiet 1 (WA₁) verläuft eine Leitung des OOWV (DN 300) die mit einer Nr. 1 gekennzeichnet ist, sowie eine kommunale Leitung (RW DN 400), mit Nr. 2 markiert. Die Lage der Leitungen wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Solange diese Leitungen bestehen, sind gewisse Abstände zwischen den Leitungen und Baulichkeiten einzuhalten und zwar jeweils beidseitig 2 m gemessen ab Leitungstrassenmitte (vergl. Textliche Festsetzung Nr. 9).

6. Infrastruktur - Belange von Ver- und Entsorgung

- (1) Die örtliche Versorgung mit Erdgas wird derzeit durch die „Energieversorgung Weser-Ems AG“ vorgenommen.
- (2) Für die Stromversorgung ist derzeit 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 derzeit 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 Oberflächenwasser ist soweit wie möglich auf den Baugrundstücken zu versickern.
- (7) Altlasten, 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 z.Z. 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 Falkenweg, Taubenstraße und Rotkehlchenweg verkehrlich erschlossen. Diese Verkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien dargestellt. Das Flurstück 84/2 wird außerdem durch die Dinklager Straße (L 845) erschlossen.

Zwischen dem Rotkelchenweg und dem Falkenweg wird eine Fußwegeverbindung ausgewiesen, die dem für das Stadtgebiet Lohne geltenden Konzept der kurzen Wegeverbindungen Rechnung trägt. Weiterhin befindet sich im Südosten des Plangebietes eine Verkehrsfläche, die als Wegeverbindung in Richtung Naherholungsgebiet Hopen dient.

8. Natur und Landschaft

8.1 Der Naturraum im Überblick

Naturräumlich zählt das Plangebiet zum Bersenbrücker Land und zum Quakenbrücker Beckens. Es ist Teil der naturräumlichen Untereinheit Artland. Im Artland stehen tonige bis lehmige Grundwassergleiböden an.

Als potentielle, natürliche Vegetation würden sich aufgrund der natürlichen Standortfaktoren, den Wegfall der Einflußnahme durch den Menschen vorausgesetzt, feuchte bis nasse Eichen-Hainbuchenwälder entwickeln.

Als Hauptbaumarten dominieren im Eichen-Hainbuchenwald Stieleichen (*Quercus robur*) und Hainbuchen (*Carpinus betulus*). Dazu kommen als Holzgewächse wie Haselnuß (*Corylus avellana*) und Esche (*Fraxinus excelsior*).

Gegenwärtige Nutzung und Gestalt des Plangebietes (Landschaftsbild)

Das bestehende Plangebiet wird überwiegend von Einfamilienhausbebauung mit neuzeitlichen Ziergärten geprägt. Es sind noch eine Reihe unbebauter Grundstücke vorhanden. Mehrere bestehende Baustellen zeigen, daß diese Flächen nach und nach mit Wohngebäuden bebaut werden.

Als größere zusammenhängende Flächen sind neben den vorab beschriebenen Bereichen zwei Ackerflächen vorhanden. Einige kleinere Grünlandflächen grenzen direkt an Bebauung an. Es ist davon auszugehen, daß es sich hier ebenfalls um Bauerwartungsland handelt bzw. um Bereiche, die bestehenden Wohngrundstücken als erweiterte Gartenflächen direkt zugeordnet sind

Landschaftsbildprägend und landschaftstypisch ist eine im Seitenraum der Taubenstraße vorhandene Alteichenreihe.

Über die Fauna des Bereiches liegen keine Angaben vor. Es sind jedoch aufgrund der bestehenden Nutzungen in erster Linie die typischen in intensiv genutzten Flächen vorherrschenden Tierarten zu erwarten.

Im Südosten des Plangebietes handelt es sich um einen bachgefallenen, grünbestimmten Bereich. Insbesondere an den Randbereichen ist landschaftstypischer und -prägender Altbaubestand vorhanden. Diese Fläche wird durch einen geschotterten Weg und einen asphaltierten Radweg in zwei Teilbereiche geteilt.

Auf der Westseite des Weges befindet sich eine Grünlandbrache mit halbruderalen Gras- und Krautfluren, bereichsweise ist dort Gehölzaufwuchs vorhanden. Auf der Nordseite dieser Fläche ist ein ehemaliger Weg vorhanden, der jetzt als „Trampelpfad“ genutzt wird. Abschnittsweise sind beidseitig Baumreihen aus Eichen und Weiden vorhanden. Auf der Südwestseite des Teilbereiches ist eine stark degradierte, landschaftsbildprägende Eichen-Wallhecke vorhanden.

Auf der Ostseite des Weges grenzt die Fläche an die o.a. Bahnlinie. Wegebegleitend sind hier abschnittsweise beidseitig enggestellte Eichenreihen vorhanden. Der Teilbereich wird nach Osten von einer gut entwickelten Erlenreihe begrenzt, die an einem Graben steht.

Besonders auffällig wirkt auf dieser Wegeseite ein naturnah entwickeltes Erlengehölz, das im mittleren Bereich der östlichen Teilfläche liegt. Der nordöstliche Gehölzbereich wird von einer Fichtenaufforstung eingenommen. Nördlich des Erlengehölzes befindet sich eine stark ruderalisierte Brache. Südöstlich davon liegt ein Baumschulquartier.

Diese brachliegende Fläche im Südosten des Plangebietes wirkt gut gegliedert und abwechslungsreich. Es sind eine Vielzahl verschiedenartiger Strukturen vorhanden. Als besonders wertvoll für das Landschaftsbild sind die Wallhecke, die wegebegleitenden Eichen- und Erlenreihen und das Erlengehölz einzustufen.

Die Fläche ist auch insofern von Bedeutung, als da sie einen Übergangsbereich zwischen Siedlungsflächen und angrenzenden, ausgedehnten Waldflächen darstellt.

8.2 Beschreibung und Bewertung der Lebensräume

Einheit 1: Siedlungsbiotope

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. Es wird auch das diesen Bereichen eng zugeordnete, kleinflächig vorhandene Grünland hinzugezählt, da es sich um Bauerwartungsland oder erweiterte Gartenbereiche handelt.

Des Weiteren werden sämtliche Verkehrsflächen hinzugerechnet. Neben asphaltierten und damit vollständig versiegelten Flächen ist im Plangebiet ein gering versiegelter, geschotterter Weg vorhanden. Nur vereinzelt finden sich raumwirksame Gehölze mit ökologischer Bedeutung.

Versiegelte Bereiche sind fast ohne jede Bedeutung für Natur und Landschaft. Die vorhandenen strukturarmen und intensiv genutzten Freiflächen haben als unversiegelte Flächen noch eine gewisse, wenn auch stark eingeschränkte Bedeutung für Natur und Landschaft. Die wertvollsten Bereiche innerhalb dieses Komplexes stellen die noch unbebauten Grundstücke und die Grünlandflächen dar.

Einheit 2: Acker- und Gartenbaubiotope

Der an zwei Stellen vorhandene Acker wird intensiv genutzt. Dadurch verursacht kommt es zum Einsatz schwerer Maschinen und zu hohen Einträgen von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln. Die Fähigkeiten des Bodens zur Filterung, Pufferung und Speicherung werden stark in Anspruch genommen und das Bodenleben deutlich eingeschränkt.

Die Wertigkeit dieses ausgeräumten Lebensraumes für Natur und Landschaft ist infolge dessen relativ gering, da die Lebensmöglichkeiten wildlebender Pflanzen und Tiere stark eingeschränkt sind.

Trotz dieser Vorbelastungen sind die Ackerflächen im Gegensatz zu versiegelten Fläche ökologisch noch von Bedeutung z.B. für Regenwasserrückhaltung und Grundwasserneubildung. Eingeschränkt können sie einen Lebensraum für Pflanzen und Tiere darstellen.

Als Gartenbaubiotop ist ein Baumschulquartier als intensiv genutzte Fläche vorhanden. Baumschulflächen werden ähnlich beansprucht, wie Ackerflächen. Der Wert solcher Flächen ist entsprechend als gering einzustufen. Angrenzend ist eine Fichtenaufforstung vorhanden.

Einheit 3: Brachflächen

Es sind zwei Brachflächen vorhanden. Sie werden durch den o.a. geschotterten Weg getrennt. Die westlich des Weges liegende Fläche wird von halbruderalen Gras- und Krautfluren mittlerer Standorte bestimmt. Sie ist relativ artenreich. Prägend wirkt der hohe Anteil an Ruderalarten bzw. an stickstoffliebenden Arten und Störungszeigern.

Es finden sich Arten, wie Große Brennessel (*Urtica dioica*), Gemeiner Gundermann (*Glechoma hederacea*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Taubnessel (*Lamium album*). Daneben ist stellenweise Gehölzaufwuchs vorhanden wie Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Birke (*Betula pendula*).

Die östlich liegende Fläche wird fast flächig von Ruderalfluren der Großen Brennessel, partiell von Wiesenkerbel und Gundermann bestimmt. Sie ist folglich relativ artenarm.

Im derzeitigen Entwicklungsstadium der Brachflächen dominieren robuste Allerweltsarten. Es handelt sich um häufig vorkommende, nitrophile Pflanzengesellschaften. Im Vergleich zu den angrenzenden Siedlungsflächen ist jedoch von einem deutlich erhöhten faunistischen Wert des Bereiches auszugehen, gerade auch da es sich um einen durch intensive Nutzung wenig gestörten Bereich handelt.

Negativ wirken sich vom Weg ausgehende Störungen aus. Die Ablagerung von Rasenschnitt und anderen Gartenabfällen führt ebenfalls zu Beeinträchtigungen, unter anderem durch eine zusätzliche Anreicherung mit Nährstoffen.

Neben z.B. Schrecken, Spinnen, Käfern und Schmetterlingen, können sich auf den Flächen mit den angrenzenden Bereichen Kleinsäuger und Vögel finden. Es handelt sich um eine der wenigen Brachflächen im Bereich der Stadt Lohne, die zudem mit naturnahen Gehölzflächen in Verbindung steht.

Einheit 4: Baumhecken

Als Hauptbaumarten sind im Plangebiet vorhanden:

Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*), Sandbirken (*Betula pendula*) und Stieleichen (*Quercus robur*).

Im Bereich des „Rotkelchenweges“ wurden Baumscheiben angelegt, mit Laubbäumen neu bepflanzt und mit Bodendeckern unterpflanzt. Angesichts des Alters und der Lage dieser

Pflanzungen in bzw. an Verkehrsflächen ist von einem noch relativ geringen Wert der Pflanzungen für Natur und Landschaft auszugehen.

Auf der Nordseite der „Taubenstraße“ ist eine Alteichenreihe mit Stammdurchmessern zwischen 40 und 70 cm vorhanden. Abgesehen von den Eichen sind einzelne Birken und Erlen vorhanden. Abschnittsweise befindet sich die Reihe auf einem unbebauten Grundstück, abschnittsweise angrenzend an oder eingepflastert in befestigten Gehwegflächen. Diese Baumreihe ist von Bedeutung für das Ortsbild in diesem Bereich. Sie wirkt auf den gesamten Straßenraum. Da es sich zudem um eine langsam wachsende, standortheimische Baumart von hohem ökologischem Wert handelt, ist die Eichenreihe als wertvoll für Natur und Landschaft und damit als erhaltenswert einzustufen.

Zu einer Vorschädigung des Bestandes ist es gekommen, da die Bäume zum Teil direkt an Versiegelungsflächen stehen bzw. bis zum Stamm eingepflastert wurden.

Auf einem Grundstück in der Mitte des Plangebietes ist eine ausgeprägte Birkenreihe vorhanden. Die Stammdurchmesser liegen etwa zwischen 20 und 30 cm. Hinzu kommen einzelne Lärchen. Auf der einen Seite grenzt Grünland an. Auf der anderen Seite steht die Baumreihe direkt an den Grenzen zu angrenzenden Ziergärten.

Als standortheimische Baumart sind Birken von ökologischer Bedeutung. Da die Birkenreihe inmitten bebauter Flächen liegt, ist sie im Ortsbild kaum wahrnehmbar. Abwertend wirkt die direkte Lage an intensiv genutzten Grundstücken. Es ist von Vorschädigungen auszugehen. Zudem gehören Birken zu den schnell wachsenden Baumarten.

An der Grenze zum Baumschulquartier ist eine Erlenreihe mit einzelnen Eichen an einem Graben vorhanden. Im Unterwuchs fallen Ebereschen und Waldgeißblatt auf. Die Stammdurchmesser dieser Baumreihe liegen zwischen 35 und 60 cm.

Die vorhandenen Erlen- und Eichenreihen stehen in direktem Bezug zu den angrenzenden Grünflächen und stellen gleichzeitig eine Verbindung zu den weiter östlich liegenden Waldflächen her. Aufgrund ihrer engen, regelmäßigen Stellung und der Verbindung zu weiteren Gehölzbeständen wirken sie belebend und äußerst charakteristisch auf das Landschaftsbild und stellen gleichzeitig wichtige Elemente für Flora und Fauna dar.

Diese Baumreihen sind aufgrund ihres hohen Wertes für Natur und Landschaft als erhaltenswert zu beurteilen. Als zusätzlich aufwertend ist die Lage der Erlenreihe an einem Graben zu beurteilen.

Beidseitig eines ehemaligen Weges ist auf der o.a. Brachfläche ein kurzer Alleebereich als Restbestand eines ausgedehnten Bestandes vorhanden. Die Allee wird von Eichen geprägt, die Hauptdurchmesser zwischen 20 und 25 cm aufweisen. Einzelne stärkere Bäume sind im Anfangs- bzw. Endbereich vorhanden. Daneben finden sich einzelne Weiden. Auf beiden Seiten stehen jeweils 6 Bäume

Die Bäume befinden sich teils in einem schlechten Zustand. Da sie lockerer stehen, als die o.a. Eichenreihen und geringere Stammdurchmesser aufweisen, sind sie als weniger wertvoll einzustufen. Als erhaltenswert ist vor allem eine Eiche in Nähe der Bahnlinie zu berücksichtigen, da sie einen Stammdurchmesser von 90 cm aufweist und sich in geringer Höhe in charakteristischer Art und Weise gabelt.

Am „Falkenweg“, den Brachflächen vorgelagert, ist eine stark degradierte Eichen-Wallhecke vorhanden. Der Wallkörper ist so gut wie nicht mehr erkennbar. Gartenabfälle wurden in großer Menge abgelagert. Neben Eichen sind einige Birken und Erlen vorhanden. Die Stammdurchmesser liegen zwischen 25 und 50 cm.

Die Hecke wirkt prägend auf das Landschaftsbild in diesem Bereich. Wallhecken sind zudem von großem Wert für Fauna und Flora. Sie sind auch dann nach dem Naturschutzrecht geschützt, wenn deutliche Vorschädigungen vorliegen.

Die Wallhecke ist somit zu erhalten und möglichst wiederherzustellen bzw. durch geeignete Maßnahmen aufzuwerten.

Einheit 5: Erlengehölz

Das zwischen o.a. Brachfläche und dem o.a. Baumschulquartier liegende Erlengehölz wird von eng stehenden Schwarzerlen und einzelnen Baumweiden mit Durchmessern zwischen 20 und 30 cm geprägt. Es wirkt naturnah. Es ist ein dichter Aufwuchs aus Traubenkirsche und Eberesche vorhanden, bereichsweise findet sich Schwarzer Holunder. Im Unterwuchs dominiert Brombeere, partiell Brennessel.

Der Gehölzbestand ist in seinem Potential als relativ wertvoll, sowohl für das Landschaftsbild als auch in Bezug auf ökologische Belange, einzustufen.

Aufwertend wirkt die bestehende Verbindung zu weiteren wertvollen Strukturen. Abwertend wirkt die Lage an einer Straße. Es ist davon auszugehen, daß das Erlengehölz von lokal hoher Bedeutung für die Fauna ist.

Der nordöstliche Bereich wird von einem Fichtenforst geringer Ausdehnung eingenommen. Fichten als standortfremde Nadelgehölze, die außerdem zur Bodenversauerung führen, sind ökologisch von äußerst geringer Bedeutung. An den Randbereichen des Fichtenbestandes ist eine zweireihige Buchenpflanzung vorhanden.

8.3 Eingriffe in 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 größtenteils bebaut und wird in den Bebauungsplänen Nr. 45 und Nr. 45 1. Änderung als Mischgebiet ausgewiesen. Auch die noch nicht überbauten Grundstücke sind mit Ausnahme der Flächen des nicht rechtskräftigen B-Planes 45 A überplant.

Die naturräumlichen Verhältnisse und das Landschaftsbild sind in den ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten wie beschrieben ohne große Besonderheiten. Das Vorkommen seltener Tier- oder Pflanzenarten ist unwahrscheinlich. Aufgrund der vorhandenen Strukturen eines Wohngebietes ist diesem Bereich eine nur geringe Bedeutung als natürlicher Lebensraum zuzuordnen. Das Gebiet hat, entsprechend seiner Ausweisung, den Charakter eines Wohngebietes.

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 nur geringem Umfang zu erwarten. Im Plangebiet begründet sich ein möglicher Eingriff in Natur und Landschaft nur durch z.T. veränderte überbaubare Flächen sowie Grund- und Geschoßflächenzahlen.

Durch die Schaffung von Wohnraum in diesem bereits bebauten Bereich wird der Zersiedelung von Natur und Landschaft innerhalb des Stadtgebietes entgegengewirkt. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 1 BauGB entsprochen. Weiterhin wird festgesetzt, daß bei Neuversiegelung von Boden

durch Bebauung, Pflasterung von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen, o.ä. je angefangene 40 m² neu versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen ist. Dabei sollten ausschließlich einheimische standortgerechter Laubbäume Verwendung finden (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 7).

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.

Die östlich der Wegeverbindung in Richtung Naherholungsgebiet Hopen liegenden naturnahen Bereiche (Erlengehölz) haben für den Naturschutz eine hohe Bedeutung sind. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für eine bauliche Nutzung würde einen sehr hohen Eingriff in Natur und Landschaft sowie entsprechend hohe notwendige Kompensationsmaßnahmen zur Folge haben. Zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird daher auf eine bauliche Nutzung dieser Flächen verzichtet. Diese Fläche wird als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen. Östlich angrenzend liegen städtische Flächen, die als Baumschule genutzt werden.

9. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung werden für das Plangebiet 45 - Neufassung - 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. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Mindestgröße von Baugrundstücken auf 500 m² festgesetzt.

Das Plangebiet hat sich bereits zu einem Wohngebiet mit Einfamilienhauscharakter entwickelt. Durch die Festsetzung von Mindestgrößen der Baugrundstücke 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.

3. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.

Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie den Wohngebietscharakter zu sehr beeinträchtigen.

4. 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 und die Verkehrssicherheit an einmündenden Straßen zu erhöhen.

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. Im Plangebiet, mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete 4 und 6 (WA 4 und 6), wird die maximal zulässige Gebäudelänge nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO gemäß § 9 Abs. 1 BauGB auf maximal 22 m begrenzt.

7. Bei Neuversiegelung von Boden durch Bebauung, Pflasterung von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen, o.ä., ist je angefangene 40 m² neu versiegelter 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.

8. Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten 1 und 5 (WA 1 und 5) sind zum Schutz bzw. zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr der L 845 mit Lärmschutzfenstern und -türen der Schutzklasse II auszuführen, so daß die Richtwerte der DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 eingehalten werden.

9. Wohngebäude in den allgemeinen Wohngebieten 6 (WA 6) sind zum Schutz bzw. zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen aus den östlich liegenden Gewerbeflächen des B-Planes Nr. 50 A mit Lärmschutzfenstern und -türen der Schutzklasse II auszuführen, so daß die Richtwerte der DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 eingehalten werden.

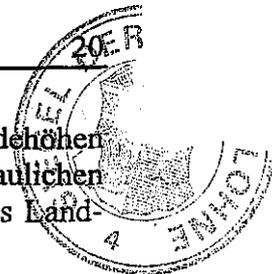
Die Festsetzungen der Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzverglasungen und -türen) sind notwendig, um Schallemissionen in den Allgemeinen Wohngebieten 1, 5 und 6 zu minimieren, damit die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel laut DIN 18005 bei allgemeinen Wohngebieten (45 / 55 dB(A)) in den Wohngebäuden eingehalten werden.

- 10. Entlang der bestehenden eingetragenen Leitungen im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist eine Überbauung in einen beidseitigen Abstand von 2 m gemessen ab Leitungstrassenmitte unzulässig**

10. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltungen gem. § 53 und 56 NBauO

- 1. Im Plangebiet, mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete 4 und 6 (WA 4 und 6), 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.**
- 2. In den allgemeinen Wohngebieten 4 und 6 (WA 4 und 6) wird die maximale Firsthöhe auf 9,00 m begrenzt. Diese festgesetzte Firsthöhe ist gemäß § 18 BauNVO Höchstgrenze über der Straßenachse der nächsten öffentlichen Erschließungsstraße.**
- 3. In den allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete 4 und 6 (WA 4 und 6), wird die maximale Firsthöhe auf 8,50 m sowie die maximale Traufhöhe auf 4,50 m begrenzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind gemäß § 18 BauNVO 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 gem. § 18 BauNVO die festgesetzte Traufhöhe als höchstzulässige Höhe für die Außenwand.**
- 4. Im Plangebiet, mit Ausnahme der allgemeinen Wohngebiete 4 und 6 (WA 4 und 6), darf die Länge von Dacheinschnitten und Dachaufbauten in Höhe der unteren Kante des Dacheinschnittes / Dachaufbaus 50 % der gesamten entsprechenden Dachflächenbreite nicht überschreiten.**

Durch die gestalterischen Vorschriften für weite Teile des Plangebietes wird in den schon bebauten Bereichen eine gestalterische Einheitlichkeit des Gebietes angestrebt, die mit vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen übereinstimmen. Diese Gestaltungsmerkmale setzen sich auch in den angrenzenden Neubaugebieten fort. Die gestalterischen Vorschriften hinsichtlich der Dachform, der Dachneigung sowie Dacheinschnitte und -aufbauten beabsichtigen, eine baugestalterische Einheitlichkeit des bereits bebauten Areals mit Merkmalen zu erreichen, die mit den in Lohne traditionell vorherrschenden Gestaltungsmerkmalen übereinstimmen und das Siedlungsgebiet harmonisch in das Ortsbild eingliedern. Es wäre nicht sinnvoll, durch ungewöhnliche Gestaltungsmerkmale die bereits gewachsenen Strukturen zu stören. Mit der gestalterischen Festsetzung der Dachformen wird festgesetzt, daß zukünftige Bebauung sich an die vorhandenen Dachformen anlehnt. Insbesondere sollen damit Pultdächer und versetzte Pultdächer ausgeschlossen werden, die im Planungsgebiet und seiner Nachbarschaft nicht vorhanden sind und in diesem gestalterisch empfindlichen Bereich störende Elemente der Dachlandschaft mit sich bringen würden. In gleicher Weise werden durch diese gestalterische Festsetzung gewölbte Dachformen ausgeschlossen.



Diese Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen 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 und bestehende Strukturen zu wandeln.

Nachrichtliche Hinweise:

- a) Das allgemeine Wohngebiet 6 (WA 6) liegt unter Vorbelastung infolge Gewerbelärms aus den Gewerbeflächen des östlich liegenden Bebauungsplangebietes Nr. 50 A. Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, o.ä. sollten auf der lärmabgewandten Hausseite oder seitlich davon angeordnet werden.
- b) 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.

Lohne, den 15.07.1998

Niesel

Stadtdirektor

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 - Neufassung- für den Bereich „Dinklager Straße / Taubenstraße“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne - Abt. Planung und Umwelt -

Lohne, den 15.07.1998

Stüber