

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 58 "Voßberg"
der Stadt Lohne
Kreis Vechta

Hat vorgelegen
Vechta, den 24. SEP. 85
LANDKREIS VECHTA
im Auftrage

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Kucke".

1. ALLGEMEINES

Der Rat der Stadt Lohne hat am 11.03.1975 beschlossen, für das Gebiet südlich der Straße "Am Fuchsbau" zwischen Reinekestraße, Pirschweg und Jägerstraße den Bebauungsplan Nr. 58 aufzustellen. Das Bebauungsplan-gebiet umfaßt eine bestehende locker bebaute Einfamilienhaussiedlung und zwei, östlich und westlich, durch die angrenzenden Straßen und Wege miterschlossenen Flächen.

Das Bebauungsplangebiet liegt Luftlinie ca. 1,7 km nördlich vom Stadtkern Lohne entfernt. Es ist Teil der Gemarkung Lohne Flur 13 und 26 und wird im einzelnen begrenzt:

Im Norden:

von der südlichen Grenze der Parzelle 321 Flur 26 und von der südlichen Grenze der Parzelle 147/3 Flur 13 sowie deren Verbindung; in Verlängerung der westlichen Straßenbegrenzungslinie des Jagdweges die Straße "Am Fuchsbau" kreuzend; von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße "Am Fuchsbau" (Parzelle Nr. 148) und den südlichen Grenzen der Parzellen 217 und 228 (Grünstreifen), beide Flur 13.

Im Osten:

auf ca. 78 m Länge von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Jägerstraße (Parzelle Nr. 132/1), auf ca. 40 m von der nördlichen Grenze der Straßenparzelle Nr. 74, von einer Linie ca. 35 m östlich der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Jägerstraße Parzelle 132/1, alle Flur 13.

Südöstlich der Bundesbahnstrecke:

die Bundesbahnstrecke kreuzend ca. 45 m von der nördlichen Grenze der Straßenparzelle 121, diese Straßenparzelle kreuzend; von der neu einzumessenden südöstlichen Grenze des Grabens der abknickenden östlichen Voßbergstraße, auf ca. 28 m von der östlichen Grenze der Jägerstraße (Parzelle 130), diese kreuzend; auf ca. 58 m von der neu einzumessenden westlichen Grenze der Jägerstraße/Voßbergstraße; die Bundesbahnstrecke kreuzend.

Im Süden:

von den südlichen Grenzen des Pirschweges Parzellen 179 und 191 sowie deren westliche gradlinige Verlängerung um ca. 44 m westlich der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Reinekestraße.

Im Westen:

Von einer Linie ca. 44 m westlich der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Reinekestraße (Parzelle 196/1), die Voßbergstraße kreuzend.

Das Gelände des Bebauungsplangebietes ist eben. Die vorhandenen Einfamilienhäuser stehen überwiegend auf sehr großen Grundstücken mit durchschnittlich mehr als 1.500 m² Größe. Dadurch entstehen große Straßengevierte und zwischen den straßenbegleitenden Gebäuden große Abstände.

Im Norden grenzt ein Neubaugebiet mit Einzelhausbebauung an, die anderen angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Bebauungsplangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Gehöfte.

2. EINORDNUNG DER PLANUNG

Der Bebauungsplan ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan 1980 entwickelt. Im Südosten ist im Flächennutzungsplan etwa in der Größe eines Grundstückes eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zur Abrundung des Baugebietes ist diese Fläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Dies entspricht dem Entwicklungsauftrag der Bauleitplanung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da der Plan keinen Anspruch auf Parzellenschärfe erhebt.

Die derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Bebauungsplangebietes sind als Wohnbauflächen dargestellt.

3. PLANUNGSABSICHTEN

Die bestehende Bebauung soll erhalten bleiben und für eine mögliche Erweiterung der Bebauung auf den besonders großen Grundstücken eine Rechtssicherheit geschaffen werden. Das Maß der Nutzung ermöglicht eine relative Verdichtung, die jedoch unterhalb des höchstmöglichen Maßes der Nutzung gemäß Baunutzungsverordnung bleibt, um den aufgelockerten Charakter der Siedlung zu erhalten. Die Reinekestraße und Voßbergstraße werden den Erfordernissen angepaßt und verbreitert ausgebaut.

An der Straße "Wildweg" werden durch private Geh-, Fahr- und Leitungsrechte besonders große Grundstücke rückwärtig erschlossen, um eine sinnvolle Grundstücksteilung zu ermöglichen.

Im Südosten ist der neu auszubauende Kreuzungsbereich Voßbergstraße - Bundesbahnstrecke - Jägerstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

4. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG/BAUWEISE

Das Bebauungsplangebiet ist einheitlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um der bestehenden Art der Nutzung Rechnung zu tragen. Dem Bestand entsprechend ist eine zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbauweise festgesetzt. Das zweite Geschoß ist ausdrücklich nur als ein Dachgeschoß zulässig. Dies entspricht den vorhandenen Gebäuden mit Steildächern.

Geschoßflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) sind erheblich gegenüber den höchstzulässigen Maßen gemäß Baunutzungsverordnung reduziert festgesetzt, um den Charakter einer stark durchgrüneten, locker bebauten Wohnsiedlung zu erhalten. Die Geschoßflächenzahl entspricht für die bis zu zweigeschossige Bebauung dem Höchstmaß einer eingeschossigen Bebauung, was in der Größe der Grundstücke begründet ist.

Die Überbaubarkeit ist allgemein mit 20 m Tiefe festgesetzt, so daß bei den großen Grundstücken eine freie Standortwahl und Anbaumöglichkeiten gegeben sind. Der Abstand Bebaubare Fläche - Straßenbegrenzungslinie ist in der Regel mit 5 m festgesetzt; bei bestehender Bebauung ist deren Abstand von 4 m bzw. 3 m aufgenommen.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist dem Bestand entsprechend festgesetzt, um das charakteristische Straßenbild aufzunehmen und die Stellung benachbarter Hauptbaukörper als Straßenraumbegrenzung zu fixieren. Ausnahmen von der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen sind zulässig, um bei der Objektplanung, insbesondere bei Ecksituationen und an den kurzen Stichwegen eine Ausrichtung zur Grundstücksfreifläche bzw. zur Himmelsrichtung zu ermöglichen.

Die Fixierung der Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens erfolgt, um ein ungewöhnliches Herausheben der Baukörper zu verhindern und das Erscheinungsbild der Geschossigkeit nicht durch hohe Kellergeschosse zu verändern.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das vorhandene Straßennetz wird aufgenommen. Die Voßbergstraße ist den Funktionen entsprechend gemäß Ausbauplanung verbreitert.

Der Wildweg erhält einen Wendeplatz, der für Lkw durch zurücksetzen benutzbar ist. Zur Straße Am Fuchsbau bleibt nur ein Fußweg (außerhalb des Geltungsbereiches).

Vom Wildweg gehen private Wege (Geh-, Fahr-, Leitungsrecht) zur Erschließung einzelner rückwärtiger Grundstücke aus.

Der Pirschweg wird in seinem westlichen Teil 4 m breit ausgebaut und bietet für die Straßen Voßpad und Welpenweg eine Umfahrt, die ggf. als Einbahnstraße deklariert werden kann. Der östliche Teil des Pirschweges ist als Fuß- und Radweg heruntergestuft, auf dem teilweise die Anlieger ein Fahrrecht erhalten. Dadurch ist der Kreuzungsbereich Voßbergstraße, -Jägerstraße- Eisenbahnlinie vereinfacht und entlastet.

Die Reinekestraße erhält einen Wendeplatz und einen Straßenansatz nach Westen für spätere Siedlungserweiterungen.

Die Querschnitte der Straßen sind wie folgt vorgesehen:

Voßbergstraße (Ausbauplanung abgeschlossen)	10,7 m
1,5 m Gehsteig	
6,0 m Fahrbahn	
3,2 m kombinierter Fuß- und Radweg	
zuzüglich Längsparkstreifen (2,25 m)	
Jägerstraße	10,0 m
2,5 m kombinierter Geh- und Radweg	
6,0 m Fahrbahn	
1,5 m Gehsteig	
Reinekestraße, Planstraße A	8,5 m
1,5 m Gehsteig	
5,5 m Fahrbahn	
1,5 m Gehsteig	
Pirschweg (Bestand)	4,0 m
ohne Gehweg-/Fahrbahntrennung;	
wegen der geringen Breite ist Einrichtungsverkehr	
für Kfz vorgesehen.	
Wildweg, Voßpad, Welpenweg	6,0 m
ohne Gehweg-/Fahrbahntrennung	
mit ca. 2 öffentlichen Parkplätzen je 50 m Länge	

Gemäß RAS-E (Richtlinien für die Anlage von Straßen-Erschließung) ist ein öffentlicher Parkplatz je 3 bis 6 Wohnungen erforderlich. Angenommen ist ein Stellplatz auf 4 Wohnungen bei ca. 220 m² BGF je Wohnung. Der rechnerische Bedarf beträgt damit ca. 43 öffentliche Parkplätze. Nachweisbar sind ca. 45 öffentliche Parkplätze in den Straßen (Berechnung: Längsparkbuchten mit 6 m Stellfläche + 1 m Anteil Baumstandort = 7 m bzw. 2 Parkflächen auf 50 m Straßenlänge in den 6 m breiten Straßen).

Mit der Anordnung der Parkbuchten bzw. der in der Straßenfläche vorgesehenen Parkflächen ist eine Verteilung bzw. Zuordnung zu den Wohngebäuden angestrebt, um ungeordnetes Parken zu vermeiden. Deshalb sind mehr öffentliche Parkplätze vorgesehen, als die Bedarfsberechnung gemäß RAS-E vorsieht.

An den Kreuzungen Voßbergstraße/Reinekestraße und Voßbergstraße/Jägerstraße/Bundesbahnstrecke verbleiben zwischen den alten Parzellengrenzen und den neu auszubauenden Straßen Flächen, die keiner geordneten privaten Nutzung zugeführt werden können bzw. Reserveflächen sind; diese sind deshalb als Verkehrsgrünflächen festgesetzt.

5.2 Wasser- und Energieversorgung

Abwasser-, Regenwasser- und Müllbeseitigung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind überwiegend vorhanden, müssen jedoch teilweise in ihrer Kapazität der baulichen Entwicklung angepaßt werden.

Müllfahrzeuge können ohne Wenden die Straßen Voßpad und Welpenweg über den einseitig befahrbaren Pirschweg verlassen bzw. erreichen. Der Wendepunkt am Wildweg ermöglicht Müllfahrzeugen das Wenden mit Zurücksetzen, was wegen der Anwesenheit von mindestens zwei Personen Betriebspersonal ohne Sicherheitsrisiko möglich ist.

5.3 Kinderspielplatzflächen

Gemäß Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze vom 06.03.1973 sind mindestens 2 % der zulässigen Wohngeschoßfläche = ca. 907 m² nutzbare Fläche für Kinderspielplätze festzusetzen.

Festgesetzt ist ein Spielplatz mit ca. 790 m² in Randlage im Westen des Bebauungsplangebietes. Dieser Spielplatz ist auch zur langfristigen Mitversorgung der zukünftig angrenzenden Bebauungsplangebiete vorgesehen. Es ist eine Bolz- und Spielfläche im Osten außerhalb des Plangebietes vorgesehen.

Derzeitig ist für den nordöstlichen Teil der Siedlung keine ordnungsgemäße öffentliche Spielflächenversorgung für Kinder von 6 bis 12 Jahren möglich, da innerhalb der bestehenden Bebauung keine Flächen zur Verfügung stehen. Wegen der Struktur des Siedlungsgebietes mit großen Grundstücksfreiflächen und der Möglichkeit des Spielens in der angrenzenden Flur und auf den durchgehend zu pflasternden Straßen Wildweg, Voßpad, Welpenweg kann dieser Mangel vorerst hingenommen werden.

6. GESTALTUNG

Dachform und Dachneigung sind in Anlehnung an die Baukörperform der bestehenden Gebäude festgesetzt. Durch die steilen Dächer kann ein zweites Geschoß (ausschließlich) als Dachgeschoß errichtet werden. Die Festsetzung der Firstrichtung dient der Betonung der Straßenrichtung.

Mit dem Sparrenanschnittspunkt (Drempel) wird die ortsübliche Gebäudeproportion gewahrt. Ortsüblich ist durchschnittlich die Höhe des Brüstungsmauerwerkes, einschließlich Kellerfenstersturz, deutlich größer als die Höhe des Sturzmauerwerkes einschließlich Drempel.

Die Festsetzung des Sparrenanschnittpunktes (in Verbindung mit dem zweiten Geschoß nur als Dachgeschoß) erhält die vorhandene Gebäudeform als Siedlungscharakteristikum.

7. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

1. Bruttobauand	100,00 %	ca. 11,10 ha
2. Öffentliche Verkehrsflächen	16,30 %	ca. 1,81 ha
davon:		
2.1 Wohn- und Sammelstraßen	ca. 1,76 ha	
2.2 Fuß- und Radwege	ca. 0,0542 ha	
3. Öffentliche Grünflächen	2,00 %	ca. 0,22 ha
davon:		
3.1 Kinderspielplatzfläche	ca. 0,08 ha	
3.2 Verkehrsgrün	ca. 0,14 ha	
4. Nettobauand (WA-Gebiet)	81,70 %	ca. 9,07 ha
5. Zulässige Bruttogeschoßfläche Wohnen		ca. 45.350 m ²
6. Anzahl der Wohneinheiten rechnerisch		ca. 206 (bei 220 m ² BGF)
Wegen der ungewöhnlich großen Grundstücke ist der rechnerische Wert um ca. 15 % zu reduzieren, so daß realistisch ca. 175 WE anzusetzen sind.		
7. Einwohner zukünftig (3,5 EW/WE)		ca. 613

Kinderspielplatzfläche: erforderlich mindestens 2 % der BGF
von ca. 45.350 m² = ca. 907 m²

festgesetzt ca. 790 m²

8. KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG

Die der Stadt Lohne bei der Durchführung der Planung entstehenden Kosten belaufen sich nach Abzug der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen auf:

Straßenbau	<u>1.100.000,00</u>	DM
Oberflächenentwässerung	<u>300.000,00</u>	DM
Straßenbeleuchtung	<u>100.000,00</u>	DM
Schmutzwasserkanalisation	<u>450.000,00</u>	DM
Grunderwerb	<u>50.000,00</u>	DM
Bepflanzungen	<u>50.000,00</u>	DM
insgesamt	<u>2.050.000,00</u>	DM
	=====	

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 58 "Voßberg" betragen ca. 2.050.000,00 DM.

Die Finanzierung des Kostenaufwandes ist wie folgt vorgesehen:

1. Erschließungsbeiträge laut Erschließungsbeitragssatzung	<u>1.440.000,00</u>	DM
2. Kostenanteile Dritter		
Abwasserleitung	<u>450.000,00</u>	DM
		DM
3. Eigenmittel der Stadt Lohne	<u>160.000,00</u>	DM
	<u>2.050.000,00</u>	DM
	=====	

Die von der Stadt Lohne zu tragenden Kosten sind in den Haushaltsplänen der Jahre 1985 und 1986 vorgesehen.

9. BODENORDNUNG UND REALISATION

Bodenordnende Maßnahmen sind außer für den Straßenausbau nicht vorgesehen.

Die Realisation und der Erschließungsausbau des Bebauungsplanes sind in der Zeit von 1985-1986 vorgesehen.

Als Planunterlage ist ein Katasterplan im Maßstab 1:1000 des Katasteramtes Vechta verwendet worden:

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden für die erneut überplanten Flächen der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 67 die Festsetzungen unwirksam.

Aufgestellt:

Osnabrück, 25.01.1985

Plan Nr. 8203/17

PLANUNGSBÜRO GARTHAUS

ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · REGIONALPLANUNG

45 OSNABRÜCK LEMBERGER LANDSTR. 18
TELEFON (0541) 46044-45

i. A. F. Müller

Lohne, den ~~14.~~ 19. Februar 1985

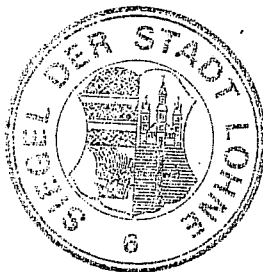
J. G. Krogmann
.....
(Göttke-Krogmann)
Bürgermeister

M. Niesel
.....
(Niesel)
Stadtdirektor

Die Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes liegt zur Offenlegung gemäß § 2a (6) BBauG dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom ~~04.03.85~~ 04.03.85 bis 04.04.85 bei.

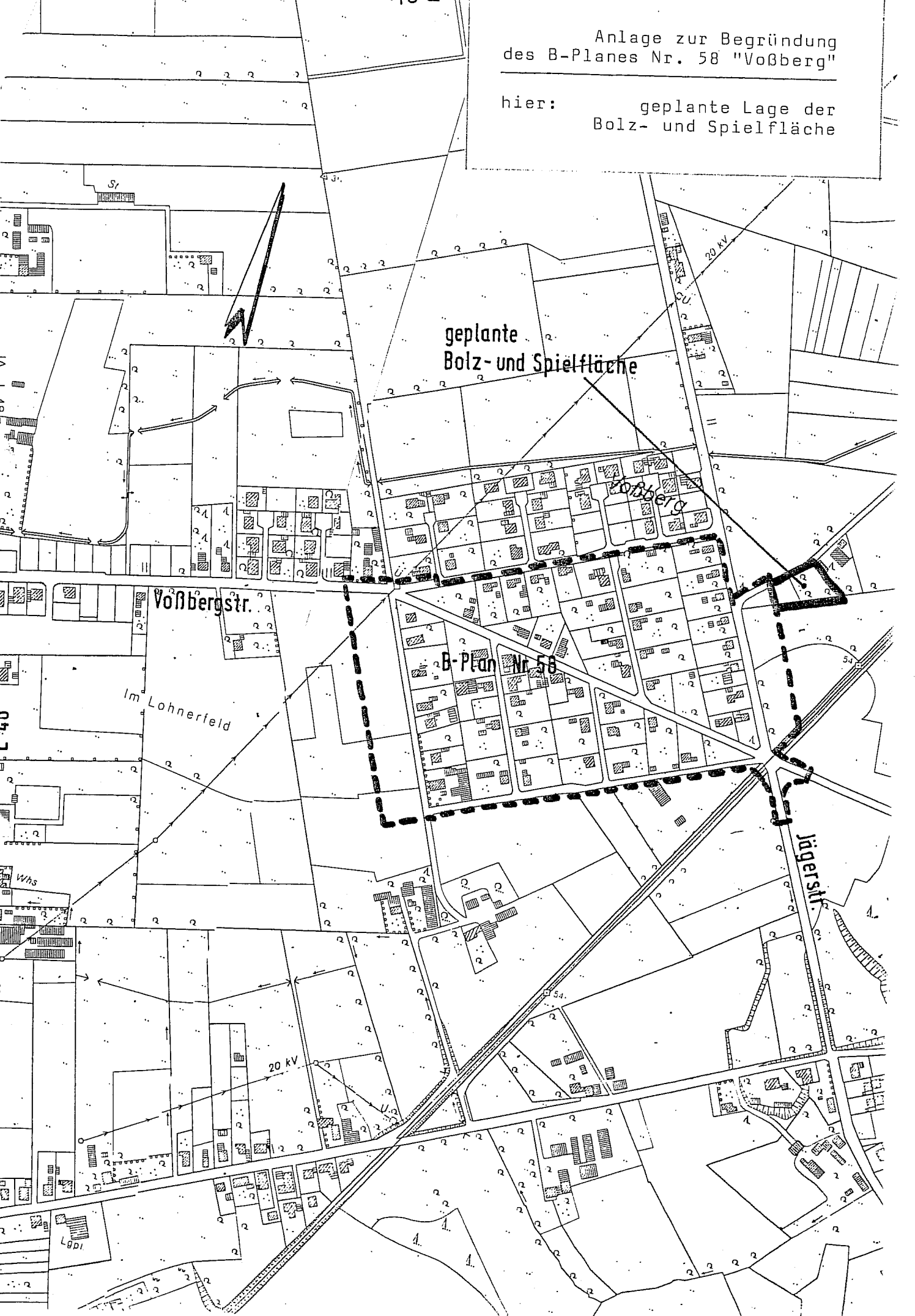
Lohne, 26.06.85

M. Niesel
.....
(Stadtdirektor)



Anlage zur Begründung
des B-Planes Nr. 58 "Voßberg"

hier: geplante Lage der
Bolz- und Spielfläche



Redaktionelle Änderung des Bebauungsplanes

Aufgrund neuer Erkenntnisse und Rechtsprechungen wurde für den östlichen Teil des Pirschweges eine planungsrechtliche redaktionelle Änderung aufgenommen und dort ein Anliegerfahrrecht als neu entwickeltes Planzeichen festgesetzt, da ein privates Fahrrecht auf öffentlichen Verkehrsflächen nicht möglich ist.

Abwägungsergebnis

1.) Landkreis Vechta, 2848 Vechta

Zu dem Hinweis, daß im Bereich beiderseits des Wildweges unterschiedliche Bautiefen festgesetzt worden sind und dadurch eine Ungleichbehandlung in der Bebaubarkeit der Grundstücke vorliegt, wird als Begründung folgendes ausgeführt:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein überwiegend bebautes und erschlossenes Gelände mit verhältnismäßig großen Bauplätzen. Aus diesem Grunde wurde zur Beordnung der städtebaulichen Entwicklung des Geländes der Bebauungsplan aufgestellt und die Bebauungsmöglichkeit im Zuge des Aufstellungsverfahrens mit den Anliegern des Wildweges erörtert, wobei unterschiedliche Auffassungen hinsichtlich der Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen vorgetragen wurden. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Anordnung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurde mit den betroffenen Grundstückseigentümern vorher abgestimmt.

Der Wendeplatz am Ende des Wildweges wurde mit 13 m \emptyset festgesetzt, da wegen der vorhandenen Bebauung ein größerer Wendekreis ohne wesentliche Beeinträchtigung der Wohnhäuser und Beseitigung einiger hochstämmiger Bäume nicht möglich ist. Die Gründe für die Anlegung des reduzierten Wendeplatzes werden als Ergänzung in die Begründung aufgenommen.

Die Anregung, aus planungstechnischen Gründen dem Bebauungsplan noch einen Bebauungsentwurf beizufügen, wird berücksichtigt.

Für die Bewohner des Baugebietes Nr. 58 ist an der Westseite des Plangebietes ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der den Richtlinien des Nds. Kinderspielplatzgesetzes entspricht. Der Bolzplatz ist außerhalb des Plangebietes als zusätzliches Angebot für die größeren Kinder vorgesehen und die Lage im anliegenden Übersichtsplan kenntlich gemacht.

2. Franz-Josef Espelage und Josef kl. Bornhorst, Wildweg

Zu dem Hinweis, daß der Wendeplatz am Ende des Wildweges mit einem \emptyset von 18 m im Plan festgesetzt ist und der Anregung, bei der Planung dieser Wendeanlage auf die drei großen Kastanienbäume Rücksicht zu nehmen, wird folgendes mitgeteilt:

Der Wendeplatz wurde in Abänderung des ersten Plankonzeptes mit 13 m \emptyset im Bebauungsplan ausgewiesen, da wegen der vorhandenen Bebauung ein größerer Wendekreis ohne wesentliche Beeinträchtigung der Wohnhäuser und Beseitigung einiger hochstämmiger Bäume nicht möglich ist. Bei Durchführung der Erschließungsmaßnahme soll auf die drei Bäume Rücksicht genommen werden.

Die Begründung mit Abwägungsergebnis wurde in der Sitzung des Stadtrates am 09.07.1985 beschlossen.

2842 Lohne, den 19.07.85

Niesel

(Niesel)
Stadtdirektor

