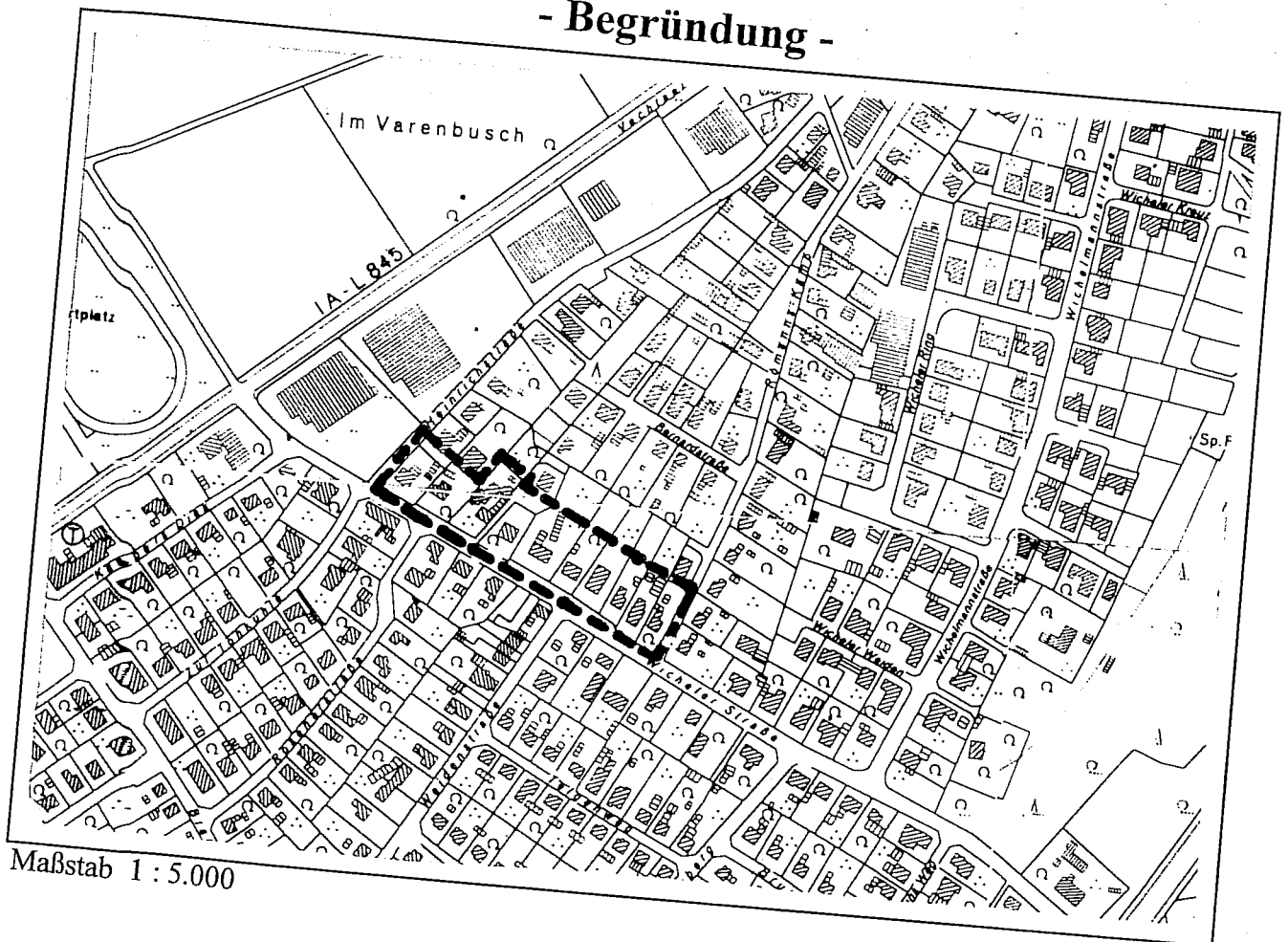


Bebauungsplan Nr. 73
"Wicheler Straße"

1. Änderung

- Begründung -



Maßstab 1 : 5.000

7. Natur und Landschaft

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

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und wird im Bebauungsplan Nr. 73 als Mischgebiet ausgewiesen.

Die naturräumlichen Verhältnisse und das Landschaftsbild sind ohne Besonderheiten. Das Vorkommen seltener Tier- oder Pflanzenarten ist unwahrscheinlich. Aufgrund der vorhandenen Struktur eines allgemeinen Wohngebietes ist diesem Bereich eine nur geringe Bedeutung als natürlicher Lebensraum zuzuordnen.

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 nicht zu erwarten. Der ausgewiesene Bauteppich sowie Ausnutzungsziffern werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 nicht verändert.

8. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- 1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im Plangebiet je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.**

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.

2. Gebäude mit einer Länge von über 22 m sind unzulässig.

Einer Etablierung von Baumassen, die den hier gewachsenen Siedlungsstrukturen nicht entsprechen, wird dadurch entgegengewirkt.

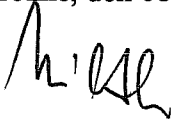
Nachrichtlicher Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig gemäß § 14 (1) Nds. Denkmalschutzgesetz vom 01.04.1979 (veröffentlicht 30.05.1978 Nds. GVBl. Nr. 35, S. 517) sind.

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich dem Landkreis Vechta 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 06.10.1997



Niesel

Stadtdirektor

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 1. Änderung wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne - Abt. Planung und Umwelt -.

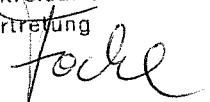
Lohne, den 06.10.1997



Stüber

Hat vorgelegen
Vechta, den 07. 01. 98

Landkreis Vechta
Der Oberkreisdirektor
In Vertretung



Focke