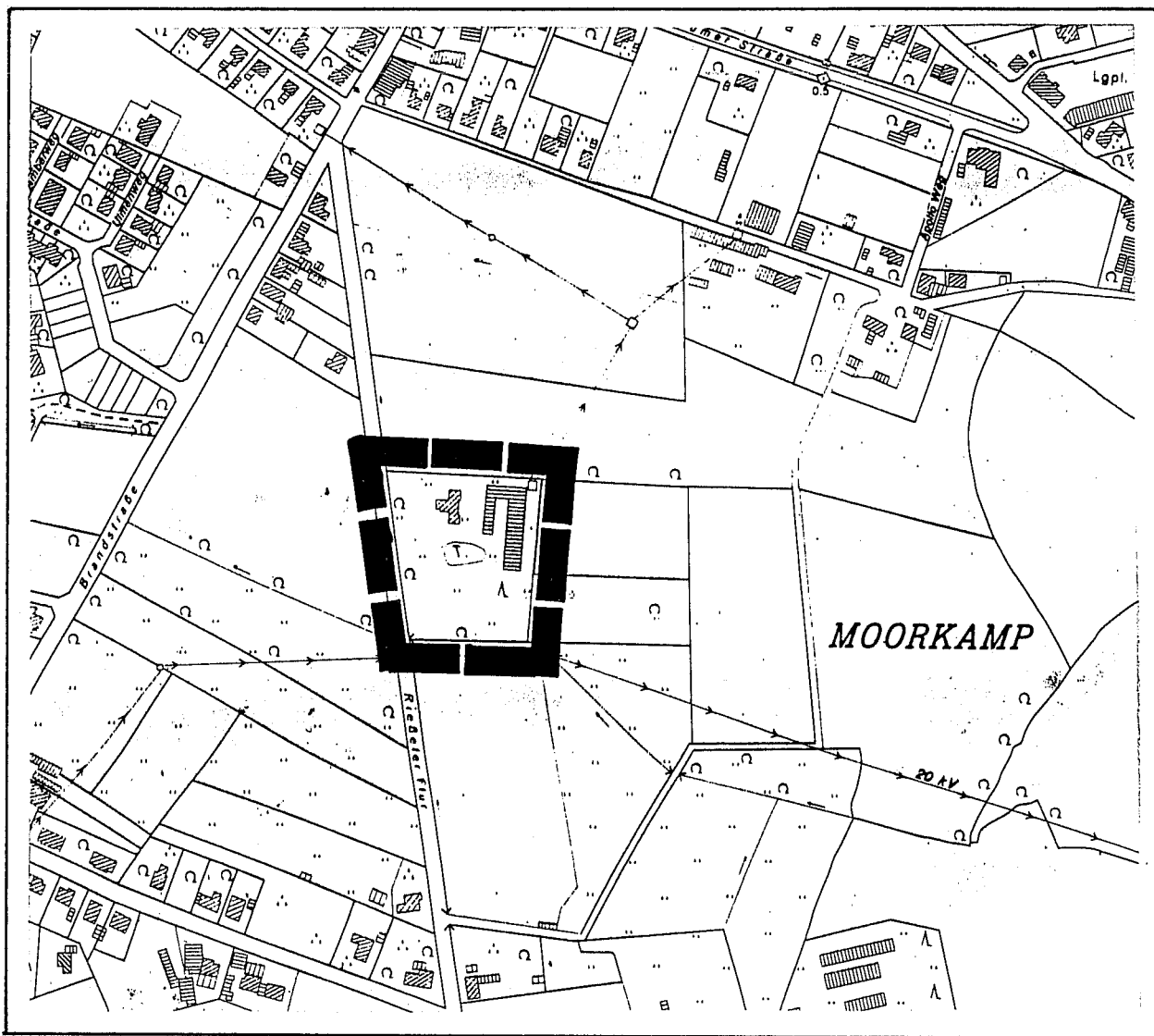


# BEGRÜNDUNG

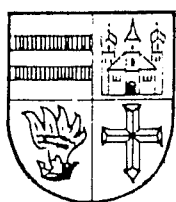


## BEBAUUNGSPLAN NR.80/IV

+ ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER GESTALTUNG  
GEM. § 56 NBAUO

FÜR EINEN TEILBEREICH

ÖSTL. DER **RIESSELER FLUR**



# STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA / OLDENBURG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr.80/IV  
I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1.	V O R B E M E R K U N G E N	Seite 1
1.1	VERFAHRENSGRUNDLAGE	
1.2	VERFAHRENSABLAUF	
1.3	PLANUNTERLAGE	Seite 2
2.	P L A N U N G S G R U N D L A G E N	Seite 2
2.1	STAND DER BAULEITPLANUNG	
2.2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	
3.	P L A N U N G S R A U M	Seite 3
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	
3.2	NUTZUNG UND BEBAUUNG	
3.3	NATUR UND LANDSCHAFT	
3.4	VORHANDENE ERSCHLIESSUNG	Seite 4
3.5	IMMISSIONSSITUATION	
4.	I N H A L T    D E R    P L A N U N G	Seite 4
4.1	ERSCHLIESSUNG	Seite 5
4.1.1	ANLAGEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR	
4.2	BAULICHE NUTZUNG ART DER NUTZUNG MASS DER NUTZUNG	Seite 6
4.3	FESTSETZUNGEN Z.GESTALTUNG D.SIEDLUNGSBEREICHS	Seite 7
4.3.1	DACHFORMEN / DACHEINSCHNITTE / DACHFARBEN	
4.4	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	Seite 8
4.4.1	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	
4.4.2	SPIELPLATZ FÜR KINDER	Seite 9
5.	V E R - U N D   E N T S O R G U N G	Seite 9
5.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	Seite 10
5.2	REGEN- UND SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	
5.3	ELT - VERSORGUNG	
5.4	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	
5.5	ABFALLBESEITIGUNG	Seite 11
5.6	FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG	
6.	F L Ä C H E N B I L A N Z	Seite 11
7.	P L A N V E R W I R K L I C H U N G	Seite 11
7.1	DURCHFÜHRUNG DER ERSCHLIESSUNG	
7.2	KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG	
7.3	BODENORDNUNG	
8.	V E R F A H R E N S V E R M E R K E	Seite 12

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr.80/IV DER STADT LOHNE/ OLDBG.  
IM BEREICH ÖSTLICH DER RIESSELER FLUR

1. V O R B E M E R K U N G  
1.1. V E R F A H R E N S G R U N D L A G E

Verfahrensgrundlage bildet der erste Teil (Bauleitplanung) des ersten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.90 (BGBl.I S. 885).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl.I S.127) ist für den Bebauungsplan maßgebend.

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 01.07.1987 ist Grundlage der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90 vom 18.12.1990 - BGBl.I S.58).

1.2 V E R F A H R E N S A B L A U F

Am 26.04.90 hat der Rat der Stadt Lohne die Aufstellung des Bebauungsplanes 80/IV für den Bereich östlich der Riesseler Flur beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 06.09.91 ortsüblich bekanntgemacht.

Vom 02.09.91 bis zum 18.10.91 wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem.§ 4(1) BauGB beteiligt.  
Vom 09.09.91 bis zum 27.09.91 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem.§ 3 (1) BauGB durchgeführt.

Am 20.02.92 stimmte der Rat der Stadt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.80/IV einschließlich örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung zwecks Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zu.  
Die öffentliche Auslegung wurde am 26.03.92 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.80/IV hat in der Zeit vom 06.04.92 bis 06.05.92 öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr.80/IV nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 18.06.92 als Satzung beschlossen.

### 1.3 PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage ist die Liegenschaftskarte 4737 C M 1:1000 vom Februar 1990, angefertigt nach den Liegenschaftskarten des Katasteramtes Vechta.

## 2. P L A N U N G S G R U N D L A G E N

### 2.1 STAND DER BAULEITPLANUNG

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.80/IV als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine verbindliche Bauleitplanung besteht für den Geltungsbereich nicht.

### 2.2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Am 19.06.1986 hat der Rat der Stadt Lohne den Erschließungsrahmenplan Lohne 80 für den innenstadtnahen Bereich zwischen Carumer Straße, Brandstraße, Dinklager Straße und der Eisenbahnlinie Delmenhorst - Hesepe beschlossen und zur Grundlage einer wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung einschließlich landschaftspflegerischem Begleitplan gemacht.

Ziel der Rahmenplanung ist es einerseits, überschaubare Wohnquartiere mit hoher Wohnqualität zu entwickeln, die sich durch ökologisch sinnvoll gestaltete Grünbereiche voneinander absetzen. Andererseits soll ein im Hinblick auf den Bereich der Rahmenplanung und die Gesamtstadt sinnvolles Freiflächenkonzept den naturräumlichen Gegebenheiten Rechnung tragen und gleichzeitig den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen genügen.

Die Umsetzung der o.g. Rahmenplanung in verbindliche Bauleitplanung wurde begonnen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.80/II (Anzeigevermerk vom 25.04.90) und wird zur Zeit fortgesetzt mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 80/IV, 80/V, 80/VI, 80/VII und 80/VIII.

Da gemäß dem Rahmenplanungskonzept Lohne 80 der Bebauungsplanbereich 80/IV über die Planstraßen A und B im Bebauungsplanbereich 80/II an das gesamtstädtische Straßennetz angeschlossen werden soll, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 80/IV im Sinne der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung erforderlich.

Ziel der Bebauungsplanung Nr.80/IV ist es, die mit Durchführung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 80/II veränderte Erschließungssituation im Plangebiet neu zu regeln und eine bauliche Nutzung der Flächen in der durch die Rahmenplanung vorgesehenen Art zu ermöglichen.

### 3. P L A N U N G S R A U M

#### 3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.80/IV umfaßt eine Fläche von 1,1 ha mit den Flurstücken 231/5, 231/7 und 233/2 der Flur 25 in der Stadt Lohne.

Die Rießeler Flur bildet die Westgrenze des Bebauungsplanbereichs.

#### 3.2 NUTZUNG UND BEBAUUNG

Der Bebauungsplanbereich wird zur Zeit als private Grundstücksfläche der Hofstelle "Rießeler Flur 44" genutzt und ist mit einem Wohnhaus und einigen Nebengebäuden bebaut, die früher der Unterbringung von Hühnern im Produktionsverfahren dienten.

Diese Tierhaltung wurde inzwischen ausgelagert und die Gebäude dienen nicht mehr gewerblichen Zwecken.

#### 3.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß Angabe der Bundesanstalt für Landeskunde (1959) gehört der Bebauungsplanbereich Nr.80/IV ebenso wie das gesamte Rahmenplanungsgebiet LOHNE 80 in seiner naturräumlichen Gliederung zur Vechtaer Mark.

Das Teilgebiet des Quakenbrücker Beckens ist eine von einzelnen Niederungen, kleinen Mooren und Tümpeln durchsetzte grundwassernahe Talsandplatte mit basenarmen, podsolierten Sandböden, deren natürliche Stieleichen - Birkenwaldstandorte zum größten Teil längere Zeit verheidet waren und heute zum größten Teil Grünland oder Nadelforsten tragen.

Die chemisch- physikalischen Bodeneigenschaften sind als mittel bis gut wasserdurchlässig mit geringem bis mittlerem Speichervermögen für Pflanzen verfügbares Wasser, östlich jedoch als staunaß anzusprechen.

Die zahlreichen Entwässerungsgräben in der Umgebung des Planbereichs weisen auf Grundwassernähe hin.

Das Planungsgebiet fällt nach Osten hin ab.

Folgende Vegetationsformen kennzeichnen den Bebauungsplanbereich und seine Umgebung:

\* Der Planbereich besteht in seiner nördlichen Hälfte aus einer dem Wohnhaus zugeordneten Ziergartenfläche und in seiner südlichen Hälfte aus einer Wiesen- und Weidenfläche.

Eine dicht gesetzte Reihe junger Eichen trennt diesen Bereich von einer im Süden gelegenen befestigten Wegefläche ab.

\* Im Westen grenzt eine relativ geschlossene Hausgartenhecke den Bebauungsplanbereich zur Wegefläche der Rieseler Flur hin ab.

- \* Entlang dem Entwässerungsgraben außerhalb der Nordgrenze des Bebauungsplanbereichs erstreckt sich ein Gehölzstreifen mit Silberweide, Erle, Esche, vereinzelt Sandbirke und Eiche, Unterholz mit Salweide, Holunder und Brombeere.
- \* Im Osten grenzt eine Pappelaufforstung mit umfangreichem Erlenaufwuchs (10m) und dichtem Holunderunterholz an den südlichen Bebauungsplanbereich an, die in ihrer ökologischen Bedeutung sehr hoch zu bewerten ist. Im Rahmen der Gesamtplanung Lohne 80 ist vorgesehen, diese Pappelaufforstung in Zukunft nicht als forstwirtschaftliche Ertragsfläche zu nutzen, sondern an diesem Standort eine auf Naturnähe und Vielfalt ausgerichtete Sukzessionsfläche zu erhalten und weiterzuentwickeln.

### 3.4 VORHANDENE ERSCHLIESSUNG

Der Bebauungsplanbereich ist bisher über die nicht ausgebaute Rießeler Flur an die Brandstraße im Norden und an die Dinklager Straße im Süden und damit an das städtische Straßennetz angeschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.80/II setzt entsprechend den Vorgaben der Rahmenplanung die Riesseler Flur als Grünfläche fest und hebt damit die Erschließung des Bebauungsplanbereichs in der bisherigen Form auf.

### 3.5 IMMISSIONSSITUATION

Mit der Aufgabe der Hühnerhaltung im Bebauungsplanbereich und seiner Umgebung ist die Immissionssituation des Bereichs günstig für die geplante Nutzung als Wohngebiet, zumal wegen des großen Abstandes Lärmbelastungen von den Hauptverkehrsstraßen der Stadt nicht zu erwarten sind.

## 4. I N H A L T D E R P L A N U N G

Auf der Grundlage der unter Pkt.2.2 erläuterten städtebaulichen Rahmenplanung "LOHNE 80" wird im Bebauungsplanbereich Nr.80/IV ein Wohnquartier in enger funktionaler Beziehung zum Planbereich 80/II entwickelt, in dem zur Zeit die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Der Planungsbereich ist im Norden, Süden und Westen von ausgedehnten öffentlichen Grünflächen umgeben, die Teil des in der Rahmenplanung konzipierten zentralen Grünzuges sind.

Die in diesem Grünzug vorhandenen Grünstrukturen (Pappelwald im Osten, Baumreihe im Norden) werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt, so daß eine Einbindung des geplanten Wohnquartiers in seine landschaftliche Umgebung gewährleistet ist.

Im Osten schließt ein Bereich an, in dem sich entsprechend der Vorgabe aus der Rahmenplanung 80 ein weiteres Wohnquartier entwickeln soll (Bebauungsplan 80/VI).

#### 4.1 ERSCHLIESSUNG

Die städtebauliche Rahmenplanung Lohne 80 hebt die Rießeler Flur als KFZ -Erschließungsfläche auf und bezieht sie in die zentrale öffentliche Grünanlage ein. (S.Anlage 1)

Die zukünftige Erschließung des Bebauungsplanbereichs Nr. 80/IV erfolgt über kurze, die Rießeler Flur kreuzende Stichwege, die über die im Bebauungsplanbereich 80/II konzipierten Planstraßen A und B (Benediktinerstraße und Memlebenstraße) an die Brandstraße und somit an das städtische Straßennetz angeschlossen sind.

Für die innere Erschließung des Bebauungsplanbereichs werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt.

##### 4.1.1 ANLAGEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR

Die Verkehrsflächen im Bebauungsplanbereich Nr. 80/II sind so bemessen, daß auch die erforderlichen öffentlichen Stellplätze für den Bebauungsplanbereich Nr.80/IV in ihnen nachgewiesen werden können. Sie werden im Zuge der Straßenausbauplanung entsprechend den Richtlinien "EAE 1985" im Strassenraum angeordnet.

#### 4.2 BAULICHE NUTZUNG

##### Art der Nutzung

Der Bebauungsplanbereich soll entsprechend den unter Pkt. 2.2 genannten Zielen der Planung vorwiegend dem Wohnen dienen und ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Gem.§ 4 Abs.2 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen gem.§ 4 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung im Bebauungsplanbereich ist über die Grundflächenzahl (0,3) und die Geschößflächenzahl (0,4) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse (II) und der Bauweise "Nur Einzel- und Doppelhäuser" so festgesetzt, daß die in den Wohngebieten von Lohne übliche relativ kompakte Einfamilienhausform auf wirtschaftlich vertretbaren Grundstücken verwirklicht werden kann:

- \* Die Grundflächenzahl von 0,3 ist im Bebauungsplanbereich mit dem Ziel festgesetzt, die Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken zu minimieren. Daher sind bei der Ermittlung der Grundfläche alle Anlagen gem. § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen. Für Stellplätze und Zufahrten darf die zulässige Grundfläche um 10% überschritten werden, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. (textl.Festsetzung Nr.2)
- \* Bei der Ermittlung der Geschößfläche im Bebauungsplanbereich sind gem. textl. Festsetzung Nr.3 die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände mitzurechnen. Von dieser Festsetzungsmöglichkeit gem. § 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO wurde Gebrauch gemacht, um innerhalb der Gemeinde eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer in Bezug auf die geltende Beitragssatzung zu gewährleisten.
- \* Im Sinne des ortsüblichen Wohngebietscharakters wird die zulässige Zweigeschossigkeit durch die Festsetzung einer max.Firsthöhe (FH) von 8,5m auf einen Dachausbau eingeschränkt, der zwar mehr als zwei Drittel der Erdgeschößfläche einnehmen kann, optisch aber eingeschossig wirkt.

Durch Baugrenzen sind im Bebauungsplanbereich zwei überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die sich durch eine zusammenhängende, nichtüberbaubare Grundstücksfläche so voneinander absetzen, daß keine unangemessene, gegenseitige Beeinträchtigung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse auf den Baugrundstücken zu befürchten ist.

Zum Schutz der vorhandenen Grünbestände in den an den Bebauungsplanbereich angrenzenden Bereichen werden ihnen gegenüber nichtüberbaubare Grundstücksflächen von 8m Breite festgesetzt.



#### 4.3 FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG DES SIEDLUNGSBEREICHS

Um die im Bebauungsplanbereich Nr.80/IV angestrebte städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes entsprechend den Aussagen der Rahmenplanung Lohne 80 zu realisieren, werden außer den planungsrechtlichen Festsetzungen gem.§ 9 BauGB örtliche Bauvorschriften gem. §§ 56 und 98 NBauO in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft soll dadurch eine städtebaulich-gestalterische Grundordnung in die vielfältigen Gestaltungswünsche und -möglichkeiten von Bauherren und Architekten gebracht werden, ohne deren Spielraum in Richtung auf Monotonie und Uniformität unangemessen einzuschränken.

Während die Festsetzungen gem. § 9 BauGB die Nutzung und die Bebaubarkeit der Grundstücke in ihren bodenrelevanten Merkmalen regeln, dienen die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung darüberhinaus insbesondere dem Ziel, gestalterische Ordnungskriterien aufzustellen.

##### 4.3.1 DACHFORMEN / DACHFARBE (Textl.Festsetzungen §§ 2,3 + 4)

Das Ortsbild im Planungsbereich einerseits und in den nicht durch unregelmäßige Neubautätigkeit gestörten Ortsbereichen der Stadt und seiner Umgebung andererseits wird durch großflächige, geneigte Dachflächen bestimmt. Viele Neubaubereiche weisen dagegen eine ästhetisch unbefriedigende Mischung aller technisch denkbaren Dachformen auf.

Um das o.g. regionaltypische Gestaltungsmerkmal auch für die Zukunft in der Stadt Lohne wirksam werden zu lassen, mutet die Stadt den zukünftigen Eigentümern im Planungsbereich eine gewisse Einschränkung ihrer vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten zu, die in einigen ausgewählten Gestaltungsmerkmalen dem Siedlungsbereich ein "Gesicht" geben:

- \* Für die Hauptbaukörper sind geneigte Dächer in Form von Sattel-, Pult-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° oder Mansarddächer vorgeschrieben. Flachdächer sind außer für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig.

Eine Störung des Ortsbildes durch stark abweichende Dachformen, vereinzelte Flachdächer bzw. extrem flach geneigte Dächer an den Hauptgebäuden soll im Planungsbereich vermieden werden.

Die Dachformen kleinerer und niedriger Baukörper (Garagen, Nebenanlagen) werden nicht in diese Vorschrift einbezogen, weil sie im Ortsbild nicht mit dem gleichen Gewicht in Erscheinung treten (textl.Festsetzung § 2).

- \* Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal ein Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig. Größere Dacheinschnitte würden das zuvor genannte Gestaltungsziel unterlaufen. (textl.Festsetzung § 3)
- \* Die Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen der rotbraunen Farbskala, etwa entsprechend den RAL -Tönen 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 3013, einzudecken. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung (textl.Festsetzung § 4).

Ziel dieser Festsetzung ist eine Harmonisierung der Siedlungerscheinung in einem wesentlichen Merkmal, der Dachlandschaft, das sich auf die in der Region am häufigsten vorkommende Dachfarbe bezieht.

Über diese Gestaltungsvorschriften hinaus haben die einzelnen Bauherren im Rahmen der allgemeinen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes alle Möglichkeiten der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude.

#### 4.4 GRÜN - UND FREIFLÄCHEN

Die Bebauungsplanung Nr.80/IV steht auch hinsichtlich der Grünstruktur im Einklang mit den Zielen der Rahmenplanung "LOHNE 80".

Von besonderer Bedeutung für den Planungsraum sind die geplanten und teilweise im Bebauungsplan Nr.80/II schon festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Westen, Norden und Süden als Teil des zentralen Grünzuges mit den ihm in der Rahmenplanung zugewiesenen Funktionen (s.a.Pkt.2.2).

Zur landschaftlichen Einbindung des geplanten Wohnquartiers in seine Umgebung werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen jeweils im Übergangsbereich zu den zentralen Grünbereichen hin festgesetzt.

Ihre Bepflanzung ist gem. den textl. Festsetzungen Nr.6 und §§ 5 und 6 im Einvernehmen mit der Stadt Lohne entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes vorzunehmen.

##### 4.4.1 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Der unter Pkt.3.2.1 genannte, durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes entstehende Landschaftseingriff wird sowohl durch die zu erwartenden vielfältigen, privaten Gartenanlagen als vor allem auch durch die mit der Rahmenplanung "Lohne 80" großzügig ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen ausgeglichen.

Das innerhalb des Planbereichs vorzufindende Grün wurde ursprünglich als Gartengrün angepflanzt und hat sich im Laufe der Zeit teilweise zu Großgrün entwickelt. Es wurde bei der Festsetzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.

Die Bäume der im Süden des Plangebiets vorhandenen Eichenreihe stehen für ein ungehindertes Wachstum zu dicht nebeneinander, so daß die Entfernung einiger dieser Jungbäume für notwendige Zufahrten der Entwicklung der Baumreihe insgesamt förderlich sein wird.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans gefährden in keiner Weise bedeutungsvollen Grünbestand, so daß die Aussagen des Grünordnungsplans gesichert werden.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im südlichen Planbereich regelt eine derzeit bereits vorhandene und befestigte Zuwegung planungsrechtlich, um eine zukünftige Bebauung zu ermöglichen und zu erschließen.

Darüberhinaus wird die Flächenversiegelung in den bebauten Bereichen durch die Ausschöpfung der Möglichkeiten des § 19 Abs.4 BauNVO begrenzt (s.textl.Festsetzung Nr.2).

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Begrenzung der Sockel- und Firsthöhen der Gebäude minimiert. (textl.Festsetzung Nr.4 und Planzeichnung "max.Firsthöhe = 8,5m über Mitte erschließender Straße").

#### 4.4.2 SPIELPLATZ FÜR KINDER

Der Spielplatzbedarf im Bebauungsplanbereich beträgt ca. 66 m<sup>2</sup> nutzbare Spielfläche, ermittelt über die zulässige Geschoßfläche (11 000 m<sup>2</sup> x 0.3 (GFZ) x 0,02 = 66 m<sup>2</sup>).

Der Erschließungsrahmenplan Lohne 80 sieht die Anlage von Spielplätzen innerhalb der ausgedehnten zentralen Grünfläche unter anderem auch unmittelbar nördlich des Bebauungsplanbereiches vor (s.Anlage 2).

Daher wird die Anlage eines Spielplatzes für Kinder im Bebauungsplanbereich nicht vorgesehen.

Die Stadt Lohne wird die Befreiung von der Pflicht zur Festsetzung einer Spielplatzfläche im Bebauungsplanbereich parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes beantragen.

#### 5. V E R - U N D E N T S O R G U N G

Die öffentlichen Flächen im Bebauungsplanbereich Nr.80/II sind so bemessen, daß eine ordnungsgemäße Unterbringung der notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen auch zur Versorgung des Planbereichs Nr. 80/IV in ihnen möglich ist.

## 5.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Der Bebauungsplanbereich wird durch das Wasserversorgungsnetz des oldenburgisch- ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Die für eine ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen erforderlichen Flächen werden im Rahmen der Durchführungsplanung des Bebauungsplanes Nr.80/II freigehalten bzw. entsprechend den Hinweisen des Versorgungsträgers gestaltet.

Im Bebauungsplanbereich selbst sind Flächen in 4m Breite festgesetzt, die zugunsten der Erschließungsträger und Erschließungsnehmer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden können. In ihnen können die Ver- und Entsorgungsleitungen für die Erschließung der Grundstücke verlegt werden.

## 5.2 REGEN - UND SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Für das gesamte Baugebiet Lohne 80 ist ein wasserwirtschaftlicher Rahmenplan erarbeitet worden.

Für den Bereich des Bebauungsplanes 80/IV sind mit der Planung für den Bereich des Bebauungsplanes 80/II die Planungsvorgaben dahingehend konkretisiert worden, daß eine schadlose Schmutz- und Regenwasserentsorgung gewährleistet werden kann.

Die mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes für die Regenrückhaltung erforderlich werdenden Flächen sind in der Gesamtplanung in den öffentlichen Grünflächen nachgewiesen und werden in den entsprechenden Bebauungsplänen festgesetzt.

Das südlich des Bebauungsplanes verlaufende Verbandsgewässer III.Ordnung Nr.20.2/0 soll zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem vorliegenden wasserwirtschaftlichen Entwurf naturnah mit der Möglichkeit der Regenrückhaltung umgestaltet werden.

Diesem Ziel dient auch die Festsetzung eines Pflanzgebotes entlang der Südgrenze des Bebauungsplanbereichs.

## 5.3 ELT - VERSORGUNG

Die Versorgung des Bebauungsplanbereichs mit elektrischem Strom erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser- Ems (EWE).

## 5.4 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlagen werden im Plangebiet die notwendigen Hydranten für die Entnahme von Löschwasser in Abstimmung mit der Feuerwehr der Stadt Lohne und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta eingebaut.

## 5.5 ABFALLBESEITIGUNG

Die Müllabfuhr- und beseitigung wird vom Landkreis Vechta durchgeführt.

## 5.6 FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplanbereichs erfolgt durch die Deutsche Bundespost TELEKOM.

## 6. F L Ä C H E N B I L A N Z

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca 1,1 ha. Sie ist insgesamt als Baufläche (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt.

## 7. P L A N V E R W I R K L I C H U N G

### 7.1 DURCHFÜHRUNG DER ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Flächen des Bebauungsplanbereichs Nr. 80/IV erfolgt durch die Anbindung an die Erschließungsstraßen des angrenzenden Baugebietes Nr.80/II. Die Erstellung der Erschließungsanlagen sowie ihre Unterhaltung erfolgt gem.§§ 123 ff BauGB durch die Gemeinde.

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen für die Verwirklichung der Bebauung des Bebauungsplanbereichs Nr.80/IV werden nicht erforderlich.

Die innere Erschließung des Gebietes Nr.80/IV erfolgt auf privater Basis im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten, "mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen".

Die Kostendeckung für die Erschließung erfolgt gem. § 127 BauGB sowie gem. § 6 KAG durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde.

### 7.2 KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG

Kosten für die Erschließung des Bebauungsplanbereichs Nr. 80/IV selbst entstehen nicht. Eine beitrachtsrechtliche Veranlagung des Planbereichs erfolgt im Zusammenhang mit dem Plangebiet Nr.80/II.

### 7.3 BODENORDNUNG

Zur Nutzung des Baugeländes sind keine Umlegungen im Sinne der §§ 45 ff BauGB erforderlich. Die Flächen des Bebauungsplanbereichs befinden sich im Privatbesitz.

8. V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Die vorstehende Begründung hat keinen Satzungscharakter. Festsetzungen in Zeichnung, Schrift und Text enthält nur die Planzeichnung.

Lohne, den 22.12.1992

(Stadtdirektor)

Der Rat der Stadt Lohne hat die vorstehende Begründung gem. § 9 Abs.8 BauGB am 18.06.92 beschlossen.

Lohne, den 22.12.1992

(Bürgermeister)

(Stadtdirektor)

Die Begründung wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt LOHNE ausgearbeitet von:

18.05./15.11.92

Planungsgruppe ASTO  
Dipl.-Ing. U. Angelis  
Dipl.-Ing. C. Schünemann  
Lindenallee 4  
2900 Oldenburg

Der Bereich Naturschutz und Landschaftspflege wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit:

Architekten- und Ingenieurgruppe  
Luc Lepère

Osterdeich 131  
2800 Bremen 1

Der Bereich Wasserwirtschaft wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit:

IDN  
Ingenieurdienst Nord  
Dr. Anselm - Dr. Lange  
Industriestraße 32  
2806 Oyten

Flat vorgelegen

