

H 3 1 8 / 19.07.93 BEGRONDONG COMME 80/1X

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.80/IX DER STADT LOHNE/ OLDBG. IM BEREICH " M O O R K A M P S W E G - W E S T "

| Ι | Ν | Н | Α | L | Т | S | V | F | R | 7 | F | Т | C | Н | N | Т | S | |
|---|---|---|-----|---|---|---|---|---|-----|---|---|-----|--------|-----|----|---|---|--|
| _ | | | , , | _ | • | _ | | | 1 / | _ | _ | -4- | \sim | , , | 17 | | | |

| 1.1 | V O R B E M E R K U N G VERFAHRENSGRUNDLAGE VERFAHRENSABLAUF PLANUNTERLAGE | | 1 1 1 2 |
|--|---|----------|--|
| | P L A N U N G S G R U N D L A G E N STAND DER BAULEITPLANUNG ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG | · | 2 2 2 |
| 3.1 3.2 3.3 3.4 3.5 | | | 4 4 5 5 6 |
| 4.1 4.2 4.3 | GRÜN - UND FREIFÄCHEN | | 8 8 11 17 18 |
| | "ÖRTLICHE BAUVORSCHRIF ÜBER GESTALTUNG" BEGRÜND ANALYSE DER SIEDLUNGSGESTALT ZIELE DER SIEDLUNGSGESTALTUNG FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG DES SIEDLUNGSBERE | UNG | 21 20 21 22 |
| 6.1 6.2 6.3 6.4 6.5 6.6 | | | 26 26 27 27 27 27 27 28 28 |
| 7 . | FLÄCHENBILANZ | | 29 |
| 8.2 | P L A N V E R W I R K L I C H U N G DURCHFÜHRUNG DER ERSCHLIESSUNG BODENORDNUNG SOZIALPLAN | | 29 29 29 30 |
| 9. | V E R F A H R E N S V E R M E R K E | · | 30 |
| | IMMISSIONSERMITTLUNG MÄRSCHENDORFER STRASSE | ANLAGE - | 1 |
| | SYSTEMSKIZZE ZU ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG | ANLAGE 2 | 2 |
| | BEBAUUNGSENTWURF | ANLAGE : | 3 |

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.80/IX DER STADT LOHNE/ OLDBG. IM BEREICH " M O O R K A M P S W E G - W E S T "

1. VORBEMERKUNG 1.1. VERFAHRENSGRUNDLAGE

Verfahrensgrundlage bildet der erste Teil (Bauleitplanung) des ersten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) in der z.Zt. geltenden Fassung in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) vom 28.04.1993.

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der z.Zt. geltenden Fassung ist für den Bebauungsplan maßgebend.

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der z.Zt. geltenden Fassung 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 in der z.Zt. geltenden Fassung.

1.2 VERFAHRENSABLAUF

Am 09.02.1993 hat der Rat der Stadt Lohne die Aufstellung des Bebauungsplanes 80/IX für den Bereich "MOORKAMPSWEG -WEST" beschlossen.

Am 26.04.1994 stimmte der Verwaltungsausschuß der Stadt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.80/IX einschließlich den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zwecks Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zu.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.80/XI hat in der Zeit vom 13.06. bis zum 15.07.1994 zum ersten Mal öffentlich ausgelegen.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem.§ 4 BauGB beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Am 01.11.1994 stimmte der Verwaltungsausschuß der Stadt dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr.80/IX einschließ-lich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zwecks Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 (3) BauGB zu.

Vom 23.01.95 bis zum 06.02.1995 hat der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr.80/IX erneut öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) erneut beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr.80/IX nach Prüfung der Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 27.04.1995 als Satzung beschlossen. Am 13.06.1995 hat der Verwaltungsausschuß der Stadt dem Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt. Der von der Änderung betroffene Grundstückseigentümer (= Stadt Lohne) wurde angehört.

Am 21.06.1995 hat der Rat die Aufhebung des Satzuungsbeschlusses vom 27.04.95 beschlossen. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan Nr.80/IX einschließlich seiner 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und en textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften als Satzung sowie der Begründung hierzu, beschlossen.

1.3 PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage ist die Liegenschaftskarte 4737 A u.a., M 1:1000 vom Oktober 1993, angefertigt nach den Liegenschaftskarten des Katasteramtes Vechta.

2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 REGIONALE RAUMORDNUNG

Die Stadt Lohne ist im Landesraumordnungsprogramm als Mittelzentrum festgelegt und soll somit neben der Stadt Vechta Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten sein. Dies trifft im Grundsatz auch für die Entwicklung von Arbeitsstätten zu.

(LROP I, Bd.1 Pkt.3.06/3.07 * RROP Entwurf 89 R 1.3.01 ff)

2.2 STAND DER BAULEITPLANUNG

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.80/IX ist bisher von keiner verbindlichen Bauleitplanung erfaßt. Für einen Teilbereich wurde im Jahre 1974 ein Aufstellungsbeschluß gefaßt, der mit dem Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr.80/IX außer Kraft gesetzt wurde.

2.3 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die nach wie vor starke Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland in Lohne veranlaßte die Stadt Lohne, für den innenstadtnahen Bereich zwischen Märschendorfer Straße/Carumer Straße, Brandstraße, Dinklager Straße und der Eisenbahnlinie Delmenhorst- Hespe den Erschließungsrahmenplan LOHNE zu entwickeln, um unter Berücksichtigung der bisher dort ausgeübten Nutzungen eine abschnittsweise Baulanderschließung in diesem Bereich vorzubereiten.

- 1.07. 35 BEGINE BOTTS

Seite 3

ANLASS für die Neuausweisung dieser Fläche sind folgende Gründe:

- * Die Stadt Lohne weist seit Jahren einen deutlichen Geburtenüberschuß auf. Die Bevölkerungszahl ist seit Beginn der 70er Jahre von rund 16.000 auf heute 24.500 angewachsen. Die zudem sehr positive wirtschaftliche Entwicklung von Betrieben in der in der Stadt hat dazu geführt, daß die nachwachsenden Jugendlichen zum großen Teil mit Arbeitsplätzen am Ort versorgt werden können. Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung hat die Stadt auch eine besondere Verantwortung bei der Bereitstellung von Wohnbauland zur Wohnraumversorgung.
- * Auch in Lohne sind jene Faktoren spürbar, die in den letzten Jahren zu einer deutlichen Zunahme der Wohnraumnachfrage geführt haben. Dies sind insbesondere eine kontinuierliche Verringerung der Haushaltsgröße und damit eine Erhöhung der Anzahl an Haushalten sowie die Erhöhung des individuellen Wohnflächenbedarfs.
- * Schließlich liegt der Stadt eine Vielzahl von Anfragen nach Wohnbauland vor, die beim jetzigen Angebot an Flächen nicht befriedigt werden kann. Sie verweisen auf einen akuten Mangel in der Wohnraumversorgung.

Der Erschließungsrahmenplan LOHNE 80 wurde am 19.06.1986 vom Rat der Stadt Lohne beschlossen und zur Grundlage einer wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung einschließlich landschaftspflegerischem Begleitplan gemacht.

Die Umsetzung der o.g. Rahmenplanung in verbindliche Bauleitplanung wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.80/II (Anzeigevermerk v.25.04.90) begonnen und mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr.80/IV bis 80/VIII fortgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80/IX wird die verbindliche Bauleitplanung im Bereich LOHNE 80 zum Abschluß gebracht.

ZIELE der Bebauungsplanung Nr.80/IX sind:

- * Die bebauten Bereiche im Plangebiet sind städtebaulich zu beordnen. Für die bisher unbebauten Bereiche ist entsprechend den Vorgaben der Rahmenplanung LOHNE 80 die Erschließung zu regeln und damit die bauliche Nutzung der Flächen vorzubereiten.
- * Es sollen Wohnquartiere von hoher Wohnqualität für unterschiedliche Ansprüche entwickelt werden, die sich durch ökologisch sinnvoll gestaltete Grünbereiche von den Nachbarquartieren absetzen.
- * Ein im Hinblick auf die Gesamtstadt sinnvolles Freiflächenkonzept im gesamten Planungsbereich LOHNE 80 soll den naturräumlichen Gegebenheiten im Planungsraum Rechnung tragen und gleichzeitig den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen Genüge tun.

3. PLANUNGSRAUM

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.80/IX umfaßt ca 11 ha und wird begrenzt

* im Süden durch den öffentlichen Grünzug im Bebauungsplanbereich 80/VI;

* im Westen im südlichen Teilabschnitt durch die Parzelle 130/1 (Rießeler Flur) und im nördlichen Teilab-

schnitt durch die Brandstraße;

* im Osten im nördlichen Teilbereich durch die Parzellen bzw. Flurstücke 198/1 und 197/1, im südlichen Teilbereich durch die im Bebauungsplanbereich 80-/VIII festgesetzten öffentlichen Grünfläche auf dem Flurstück 221/4;

* im Norden durch die Märschendorfer Straße.

3.2 NUTZUNG UND BEBAUUNG

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanbereichs wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt, und zwar überwiegend als Ackerland (Maisanbau) und zum kleineren Teil als Grünland.

Eine bauliche Nutzung ist zur Zeit in folgenden Bereichen anzutreffen:

* An der Ostseite der Brandstraβe

- auf den Parzellen 181/7 und 18/11 eine Autolackierwerkstatt (Brandstraße 90),
- an der Ecke Märschendorfer Straße ein Gaststättenbetrieb
- im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 181/12 die stark baufälligen Gebäude eines ehemaligen Mühlenbetriebes.

* Am Moorkampsweg:

- im westlichen Teilabschnitt (Nord) sechs Wohnhäuser,
- im östlichen Teilabschnitt (Nord) eine zur Zeit als Futtermittelhandelsbtrieb genutzte Mühlenanlage,
- dto. an der Südseite einige Stallanlagen, die derzeit nicht mehr für Viehhaltung genutzt werden.
- * An der Märschendorfer Straβe
 - Wohngebäude mit Nebenanlagen (M.Str. 31, 47a, 49),
 - Wohn-und Betriebsgebäude eines inzwischen aufgegebenen Eier- und Geflügelgroßhandels (Märschendorfer Str.39)
- * Am Apolloweg ein Wohngebäude mit Nebenanlagen (Apolloweg 8)

Die gewerblich genutzte Bebauung ist von befestigten bzw. versiegelten Flächen, die Wohnbebauung von Zier- und Nutz-gärten umgeben.

Gemäß der naturräumlichen Gliederung gehört der Bebauungsplanbereich Nr.80/IX ebenso wie das gesamte Rahmenplangebiet LOHNE 80 zur Vechtaer Mark. (Quelle: Bundesanstalt für Landeskunde 1959)

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

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

Die zahlreichen Entwässerungsgräben im Planungsbereich und in seiner Umgebung weisen auf Grundwassernähe hin.

Der Planungsbereich fällt höhenmäßig nach Osten hin ab.

Folgende Vegetationsformen kennzeichnen den Bereich und seine Umgebung:

- * Streifenförmige Gehölzbestände u.a. aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation sowie ältere Eichenanpflanzungen.
- * aufgrund des relativ hohen Stickstoffeintrags stark verkrautete Entwässerungsgräben,
- * Äcker,
- * Privatgärten.

Eine differenzierte Darstellung und Bewertung der naturräumlichen Gegebenheiten des Plangebietes ist dem Grünordnungsplan zur Rahmenplanung LOHNE 80 zu entnehmen.

3.4 VORHANDENE ERSCHLIESSUNG

Der Bebauungsplanbereich und die in ihm vorhandene Bebauung ist durch die Märschendorfer Straße und die Brandstraße an das städtische Straßennetz angebunden.

Ein Teil der vorhandenen Bebauung wird direkt von diesen Straßen aus erschlossen, ein anderer Teil dagegen vom Moorkampsweg (nicht befestigt) und vom Apolloweg (wassergebundene Decke).

10 10 / 17.07.93 Bearonbond Conne BO/1X

3.5 IMMISSIONSSITUATION

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 80/IX sind folgende Emissionsquellen zu betrachten:

- * Märschendorfer Straße K 263)
- * Autolackierwerkstatt Brandstraße 90,
- * Eier- und Geflügelgroßhandel, Carumer Straße 39,
- * Futtermittelgroßhandels Apolloweg / Moorkampsweg.

3.5.1 MÄRSCHENDORFER STRASSE

Die Lärmemissionen der Märschendorfer Straße sind planungsrelevant und aus folgendem Nachweis ersichtlich.

Berechnungsgrundlage:

Die Verkehrsmengenzählung aus dem Jahre 1994 mit folgenden Werten liegt der Beurteilung des Verkehrslärms zugrunde:

Durchschnittlicher Tagesverkehr: 3.500 Kfz/24h (DTV)

LKW - Anteil nachts: 5 %

LKW - Anteil tags: 3 %

NACHWEIS gem. DIN 18005

1. Maßgebliche stündliche Verkehrsmengen M

Die maßgeblichen stündlichen Verkehrsmengen M auf der Basis der o.g. Prognose betragen $M_{tags}=210~\text{Kfz}$ und $M_{nachts}=28~\text{Kfz}$.

| 2. | Beurteilungspegel Lr | tags | nachts | |
|----|---|------------------|------------------|--------------------------------|
| | Verkehrsstärke LKW – Anteil | 210 5 | 28 3 | KFZ/h % |
| | Lm25 Mittelungspegel | 62 | 52,7 | dB(A)(Bild 3) |
| | D L _v (50 km/h) D Lstro | 4,2(-) 0,5(-) | 4,8(-) 0,5(-) | dB(A)(Bild 4) dB(A)(Tab. 2) |
| | Emissionspegel Lm, E (25m ab Straßenachse) | 56,6 | 46,9 | dB(A) |

Daraus ergeben sich die Beurteilungspegel (Lr=Lm,E-LsL) ohne Abschirmung bei freier Schallausbreitung in Abhängigkeit vom Abstand von der Straßenachse (Bild 19):

| Abstand v.Straßenac | hse 10 | (14) | 20 | (23) | 25 | (35) | 40 | 50 |
|------------------------|--------------|------|------|---------------------------------------|----|------|--------------|--------------|
| D Ls,L | +4,8 | +3,4 | +1,3 | · · · · · · · · · · · · · · · · · · · | | -1,9 | -2,5 | -3,8 |
| Lr tags Lr nachts | 61,4 51,7 | | • | (57,0) (47,0) | - | • | 54,0 44,3 | 52,7 43,0 |

Durch die mit Lichtzeichen geregelte Kreuzung Brandstrasse / Märschendorfer Straße (z.Zt.Fußgängerampel) erhöhen sich die Beurteilungspegel gem.Tabelle 6 um einen Wert DLK von * 1 dB(A) im Bereich 70 - 100 m

* 2 dB(A) " 40 - 70 m * 3 dB(A) " 0 - 40 m

ZUSAMMENFASSUNG (s.Anlage 1)

In der Anlage 1 ist die Schallausbreitung des Verkehrslärms der Märschendorfer Straße wie folgt dargestellt:

* Isophonen der Beurteilungspegel für Verkehrslärm gem. DIN 18005

Die Isophonen für WA – Gebiete von $45~\mathrm{dB}(A)$ und für Mischgebiete von $50~\mathrm{dB}(A)$ in der Nacht entsprechen in etwa den Isophonen von $55~\mathrm{bzw}$. $60~\mathrm{dB}(A)$ für den Tag und stellen somit die Grenzen des vom Lärm belasteten Bereich gegenüber dem unbelasteten Bereich dar.

* Isophonen der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109.

Die für Lärmpegelbereiche maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus dem Beurteilungspegel für den Tag gem. DIN 18005 zuzügl. 3 dB(A) (Pkt.5.5.2 der DIN 4109).

Auf der von der maßgeblichen Lärmquelle (Märschendorfer Straße) abgewandten Gebäudeseite liegt der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB(A) niedriger.

Die Konsequenzen für die zukünftige Bebauung sind unter Pkt. 4.5.1 der Begründung dargestellt.

3.5.2 AUTOLACKIERWERKSTATT

Das Parzellen 181/7 und 181/11 wurden bisher für den Betrieb einer Autolackierwerkstatt genutzt.

Die Stadt Lohne hat mit dem Eigentümer verbindlich vereinbart, daß in Zukunft auf diesen Flächen keine wohngebietsunverträglichen Nutzungen mehr stattfinden werden.

Die zukünftige Nutzung der Betriebsflächen unterliegt der Festsetzung des Bebauungsplanes als Mischgebiet, so daß in Zukunft aus diesem Planbereich keine dem Wohnen unverträglichen Emissionen zu erwarten sind.

3.5.3 EIER-UND GEFLÜGELGROSSHANDEL

Das Flurstück 191 wurde bisher von einem Eier- und Geflügelgroßhandelsbetrieb genutzt. Der Betrieb wurde zwischenzeitlich aufgegeben, so daß immissionsschutzrechtliche Probleme aus dieser Nutzung nicht mehr zu erwarten sind.

- 3 1 U / 19.07.95 BEGRONDONG LUNNE BU/IX

3.5.4 MÜHLENBETRIEB MOORKAMPSWEG

Der am Moorkampsweg gelegene Mühlenbetrieb hat seine Futtermittelherstellung eingestellt und seine gewerbliche Tätigkeit als Handelsbetrieb weitestgehend eingeschränkt. Ein Nachtbetrieb findet nicht statt, so daß die immissionsschutzrechtlichen Probleme (Staub- und Lärmentwicklung) erheblich reduziert sind.

Geruchsemissionen aus den vorhandenen Stallgebäuden sind für den Planbereich nicht zu erwarten, da dort die Viehhaltung vor mehr als zwei Jahren aufgegeben wurde.

Die Stallgebäude sind als abgängig anzusehen, und die zum Hof gehörenden Ackerflächen sind verpachtet.

4. INHALT DER PLANUNG

4.1 ALLGEMEINES

Auf der Grundlage der unter Pkt. 2.2 erläuterten städtebaulichen Rahmenplanung "LOHNE 80" wird im Bebauungsplanbereich Nr. 80/IX ein Wohnquartier entwickelt. Eine Ausnahme bildet der Bereich Ecke Brandstraße / Märschendorfer Straße, wo wegen der Lage und der schon vorhandenen Bebauung und Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt wird.

Der Siedlungsbereich zwischen Märschendorfer Straße und Moorkampsweg ist durch vorhandene Bebauung vorgeprägt.

Der Bereich südlich des Moorkampsweges ist in Siedlungsund Bebauungsstruktur den übrigen Neubaugebieten im Planbereich LOHNE 80 zugeordnet und wie diese in öffentliche Grünflächen eingebettet und gestaltet.

4.2 ERSCHLIESSUNG

4.2.1 AUSSERE ERSCHLIESSUNG

Der Bebauungsplanbereich Nr.80/IX wird entsprechend den Vorgaben der Rahmenplanung "Lohne 80" von der Märschendorfer Straße und von der Brandstraße aus erschlossen und über diese an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Es entsteht eine zweite Anbindung des Planbereichs an die Nordtangente über die Bebauungsplanbereiche 80/VI, 80/VII und 80/VIII.

4.2.2 INNERE ERSCHLIESSUNG

Innerhalb des Bebauungsplanbereichs dient das vorhandene Straßennetz (Märschendorfer Straße, Brandstraße, Apolloweg und Moorkampsweg) sowohl der direkten Grundstückserschließung als auch der Aufnahme der Verkehre aus dem inneren Erschließungssystem des Plangebietes:

NÖRDLICHER PLANBEREICH (Zwischen Märschendorfer Straße und Moorkampsweg)

* Alle Baugrundstücke des Mischgebietes MI und der Teilgebiete WA 1 (Ziffern [1]) des allgemeinen Wohngebietes WA werden direkt von der Brandstraße und von der Märschendorfer Straße aus erschlossen, um Störungen durch Verkehr aus Nichtwohnutzungen in den innengelegenen Wohnbereichen nach Möglichkeit zu vermeiden.

Auf den Flurstücken 182 und 195/1 ist ausreichend Platz zum Anlegen von Zufahrten zu den in den rückwärtigen Bereichen liegenden überbaubaren Grundstücksflächen. Die Erschließung dieser Grundstücksflächen ist im Sinne einer sparsamen öffentlichen Erschließung über private Zufahrten durch Eintragung von Baulasten zu regeln.

* Die bebauten Grundstücke der Teilgebiete WA 2 (Ziffern [2]) des allgemeinen Wohngebietes WA werden vom Moor-kampsweg aus erschlossen.

Für die Hausgrundstücke Moorkampsweg 44 - 50 (Flurstücke 185/2, 186/2 und 187/2) ist das Anlegen notwendiger Zufahrten (max.5m) innerhalb der öffentlichen Grünfläche ausnahmsweise zulässig (Textl.Festsetzung Nr.9).

Auf den Flurstücken 183 und 184 ist ausreichend Platz zum Anlegen von Zufahrten zu den im rückwärtigen Grundstücksbereich liegenden überbaubaren Grundstücksflächen. Auf eine öffentliche Erschließung der rückwärtigen Bauteppiche wird daher verzichtet. Auch hier ist die Erschließung im Sinne einer sparsamen öffentlichen Erschließung über private Zufahrten zu regeln.

* Im Inneren des nördlichen Planbereichs erfolgt die Erschließung der neuen Wohnquartiere über den Apolloweg, die Planstraße C mit den Stichstraßen C1 und C2 und die Planstraße D mit der Stichstraße D 1.

Für das Baugebiet WA 2 zwischen Apolloweg und Planstra-Be D ist die weitere innere Erschließung entsprechend der zukünftigen Nutzung im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfs privat zu regeln und durch die Eintragung von Baulasten öffentlich – rechtlich zu sichern.

SÜDLICHER PLANBEREICH (Südlich des Moorkamspweges)

* Der südliche Planbereich ist über die als Ring ausgebildeten Planstraßen A und B erschlossen.

Im Westen hat dieser Ring über den westlichen Moorkampsweg Anschluß an die Brandstraße und im Osten über den östlichen Moorkampsweg Anschluß an die Planstraße D und damit an die Märschendorfer Straße.

Ein weiterer Anschluß ist über die Planstraße A an die Erschließung im Bebauungsplanbereich 80/VI vorgesehen.

- * Von der Planstraße A ausgehende kurze Stichstraßen bzw. -wege dienen einerseits der Anbindung von Wohnhaus-gruppen an die Haupterschließung, andererseits aber auch der Durchlässigkeit des Wohnquartiers für Fußgänger und Radfahrer, der Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz in den öffentlichen Grünzüge und über diese an die Ziele außerhalb des Planbereichs.
- * Auch das östlich der Planstraße B und südlich des Moorkampsweges gelegene Plangebiet ist über diese Straßen erschlossen. Die weitere innere Erschließung dieses Gebietes [3] ist entsprechend der zukünftigen Nutzung im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfs über eine private Erschließung zu regeln, die durch die Eintragung von Baulasten öffentlich – rechtlich abzusichern ist.

Das Fuß-und Radwegesystem innerhalb der Baugebiete und der Grünflächen wird dabei so gestaltet, daß für den nichtmotorisierten Verkehr attraktive und gefahrenarme Wegeverbindungen auch zu Zielen außerhalb des Bebauungsplangebietes (Stadtzentrum, Nacyhbarquartiere Schule, Kindergarten, Spielplätze, öffentl. Grünflächen) angeboten werden können.

Die Stadt Lohne beabsichtigt, im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes die Straßen innerhalb der Wohnquartiere (wie auch schon in den Nachbargebieten des Gesamtplanungsbereichs LOHNE 80) verkehrsberuhigt auszugestalten. Eine Festsetzung als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" – "Verkehrsberuhigter Bereich" bzw. "Geh- und Radweg" wird – ebenso wie in den benachbarten Bebauungsplänen – nicht vorgenommen. Die Art der Benutzung der Verkehrsflächen ergibt sich allein aus der Ausbauart der Straßen und Wege.

Der vorhandene Baumbestand wird als prägnantes Orientierungselement in das Straßen- und Wegesystem integriert. Er soll durch Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum ergänzt werden.

4.2.3 RUHENDER VERKEHR

Die erforderlichen <u>öffentlichen</u> Stellplätze werden innerhalb der ausreichend bemessenen Verkehrsflächen im Bebauungsplanbereich nachgewiesen. Sie werden im Rahmen der Straßenausbauplanung entsprechend den Richtlinien "EAE 1985" in den Straßenräumen angeordnet.

Die erforderlichen <u>privaten</u> Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Garagen sind gem. textl. Festsetzung Nr.7 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

BAULICHE NUTZUNG

Entsprechend den unter Pkt. 2.2 genannten Zielen der Planung und weitgehend in Übereinstimmung mit der Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan soll der Bebauungsplanbereich Nr. 80/IX vorwiegend dem Wohnen dienen.

Vorhandene gemischte Strukturen im Planbereich sollen, soweit eine verträgliche Nachbarschaft zum Wohnen gewährleistet werden kann, bei der Planung berücksichtigt werden.

Einerseits ist dem Bedürfnis der Lohner Bevölkerung nach dem Wohnen im freistehenden Einfamilienhaus Rechnung zu tragen, andrerseits aber auch den Forderungen des Baugesetzbuches u.a. nach Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu entsprechen.

Als relativ zentrumsnah ist dieser Bereich in Zusammenhang mit den übrigen Gebieten aus dem Planbereich LOHNE 80 für die Stadt funktional von erheblicher Bedeutung, denn er bildet einen Teil des bisher baulich nur wenig genutzten Siedlungsraumes zwischen der Innenstadt und dem städtischen Bereich an der Brandstraße und dem westlich daran anschließenden Wohnquartier.

4.3.1 ART DER NUTZUNG

4.3

MISCHGEBIET (MI)

Für den Bereich Ecke Brandstraße / Ecke Märschendorfer Straße wird entsprechend den dort vorhandenen Nutzungen (Gaststätte, Werkstattbetrieb) ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die bisher dort ausgeübte und dem benachbarten Wohngebiet unzuträgliche, gewerbliche Nutzung (Autolackiererei) soll hier nicht weitergeführt werden und anderen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Platz machen.

* Von den gem.§ 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sollen Gartenbaubetriebe (Nr.6) und Tankstellen (Nr.7) hier nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Gartenbaubetriebe entsprechen in ihrer Funktion und optischen Erscheinung nicht unbedingt dem Anspruch an diesen Stadtbereich.

Tankstellen könnten eine zusätzliche Störungsquelle für das direkt anschließende Wohngebiet bedeuten.

* Vergnügungsstätten (gem.§ 6 Abs.2 Nr.8 und § 4a Abs.3 Nr.2) werden nicht zugelassen, da von ihnen unzuträgliche Störungen für die bebachbarte Wohnnutzung ausgehen können.

Die Gemeinde ist bemüht, Vergnügungsstätten bei Bedarf in anderen Ortsbereichen zuzulassen. Grundsätzlich ist dies in den Gewerbegebieten der Stadt möglich.

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE WA 1, WA 2 UND WA 3

Durch die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ist gem. § 4 BauNVO eine grundsätzliche Aussage über die Art der zulässigen Nutzungen in den Wohngebieten des Bebauungsplanbereichs vorgegeben.

Dabei wird davon ausgegangen, daß die in diesem Bereich bisher betriebenen Gewerbebetriebe auf längere Sicht nicht weitergeführt werden.

Um eine unkontrollierte Ausbreitung infrastruktureller Nutzungen mit den daraus folgenden Verkehrs- und Stellplatz-problemen für das Wohnqartier zu vermeiden, wird eine Gliederung des allgemeinen Wohngebietes in die Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 3 vorgenommen.

In allen allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplanbereichs sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (gem.§ 4 Abs.3 Nrn. 4 + 5) nicht zulässig. Der Ausschluß dieser Nutzungen ist darin begründet, daß zum sowohl Gartenbaubetriebe als auch Tankstellen in diesem innerstädtischen Wohnquartier strukturell als Störung angesehen werden. Für beide Nutzungsarten können in anderen Bereichen des Stadtgebietes ausreichend geeignetere Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Darüberhinaus wird der Nutzungskatalog von WA 1 über WA 2 nach WA 3, d.h. von der Märschendorfer Straße / Brandstraße in Richtung Innenbereich des Wohnquartiers, immer mehr eingeschränkt, sodaß bei Vermeidung unnötigen KFZ -Verkehrs die Wohnruhe soweit wie möglich sichergestellt wird.

Dabei bleibt die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes gewahrt, da - mit Ausnahme der Gartenbaubetriebe und Tankstellen - alle im § 4 aufgeführten Nutzungen in irgendeinem Teilbereich des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes zulässig sind.

Im Einzelnen wird das allgemeine Wohngbiet WA wie folgt gegliedert:

- * In den Teilgebieten WA 1 (Ziffern [1]) des allgemeinen Wohngebietes WA sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude (§ 4 Abs.2 Nr.1 BauNVO),
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden L\u00e4den,
 Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht st\u00f6renden Handwerksbetriebe (\u00a3 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO),
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs.3 Nr.3 BauNVO).

00,10

* In den Teilgebieten WA 2 (Ziffern [2]) des allgemeinen Wohngebietes WA ist das Wohnen allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO),

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

 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO).

Die übrigen Ausnahmen (gem.§ 4 Abs.3 Nrn.1 und 3 bis 5 BauNVO) sind nicht zulässig.

* In den Teilgebieten WA 3 (Ziffern [3]) des allgemeinen Wohngebietes WA und [4]) ist nur das Wohnen allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- die der Versorgung des Gebietes dienenden L\u00e4den, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht st\u00f6renden Handwerksbetriebe (\u00a8 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs.2 Nr.3 BauNVO).

Die Ausnahmen gem.§ 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

4.3.2 MASS DER NUTZUNG, ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, MAX.GEBÄUDEHÖHEN, BAUWEISE

Im Bebauungsplanbereich ist über die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Geschoßflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse die Ausnutzbarkeit der Grundstücke so festgesetzt, daß zum einen die in den Wohngebieten von Lohne übliche Einfamilienhausform auf wirtschaftlich vertretbaren Grundstücken verwirklicht werden kann, darüberhinaus aber auch eine leicht verdichtete Bebauung in Doppelhäusern, Hausgruppen und auf diese in Form und Größe abgestimmte Mehrfamilienhäuser ermöglicht wird.

Ziel der Festsetzungen ist es, unter Rücksichtnahme auf bestehende Strukturen ein harmonisches Miteinander der vorhandenen und geplanten Baustrukturen zu erreichen:

MISCHGEBIET (MI)

Der Mischgebietsbereich gehört mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 zu den Bereichen einer größeren baulichen Verdichtung innerhalb des Bebauungsplanbereichs.

Es ist offene Bauweise bei zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für die Gebäude des aufgegebenen Mühlenbetriebs gelten die Grundsätze des Bestandsschutzes.

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Die Teilgebiete WA 1, WA 2 und Wa 3 des allgemeinen Wohngebiete WA sind entsprechend der angestrebten Gebietsstruktur wie folgt differenziert festgesetzt:

* In den Bereichen WA 1 (Ziffern [1]) entlang der Märschendorfer Straße sowie an der Ecke Brandstraße/ Moorkampsweg ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 in offener Bauweise eine relativ hohe und vielfältige Ausnutzung der Grundstücke möglich.

Die zulässigen Gebäudehöhen sind mit einer max. Firsthöhe von 10,0 m bei der vorgeschriebenen Dachform und neigung in diesem Bereich so festgesetzt, daß eine Zweigeschossigkeit möglich ist, die auch ein zusätzliches Dachgeschoß (als Nichtvollgeschoß) erlaubt.

* In den Bereichen WA 2 (Ziffern [2]) ist wie in den Bereichen WA 1 mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 eine relativ hohe und vielfältige Ausnutzung der Grundstücke möglich. Um in diesen von der Märschendorfer Straße abgewandten Bereichen für die geplante Baustruktur unangemessen dimensionnierte Baukörper, wie sie z.B. im Mehrfamilienhausbau als Einzelhäuser entstehen könnten, zu vermeiden, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt:

"Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise zu errichten, Einzelhäuser bis zu einer max. Gebäudelänge von 18 m. In bebauten Bereichen ist eine Überschreitungbis auf die Länge der vorhandenen Bebauung zulässig."

Die zulässigen Gebäudehöhen sind mit einer max. Firsthöhe von 8,5 m bei der vorgeschriebenen Dachform und neigung in diesem Bereich so festgesetzt, daß das zweite Vollgeschoß in den Dachraum zu integrieren ist. Diese Festsetzung ermöglicht eine in Lohne inzwischen heimisch gewordene kompakte Bauform, die optisch eingeschossig wirkt, aber einen Dachausbau von mehr als Zweidrittel der Grundfläche des Erdgeschosses zuläßt.

* In den Bereichen WA 3 (Ziffern [3] und [4]) ist offene Bauweise festgesetzt, jedoch eingeschränkt auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern (GRZ 0,35 / GFZ 0,4) bzw. Einzel- und Doppelhäusern (GRZ 0,35 / GFZ 0,5). Auch hier sind max. zwei Geschosse bei einer max. Firsthöhe von 8,5m zulässig, wodurch das zweite Vollgeschoß in den Dachraum zu integrieren ist.

Der gesamte Bereich ist dem Ein- bis Zweifamilienhaus vorbehalten und es sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

EINZELHÄUSER sind in dieser Form im gesamten Bereich WA 3 (Ziffern [3] und [4]) zulässig. UND DOPPELHÄUSER in leichter Verdichtung sind EINZEL-

südwestliche Straßenrandbebauung der Haupterschlie-Bung vorgesehen (Ziffern [4]).

die relativ flächensparende Bauform des Doppelhau-Für gibt es einen wachsenden Bedarf. Seine Errichtung ses wird in solchen Bereichen zugelassen, in denen die Besonnungsverhältnisse diese leichte Verdichtung ohne Störung der Nachbarbebauung zulassen und diese als Akzentuierung des Straßenraumes städtebaulich erwünscht ist.

ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE

Bereichen (Ziffern [3 und 4]) mit eingeschränkter offener Bauweise (E, ED) sind pro Wohngebäude max. zwei zulässig, um einer Störung der beabsichtigten Wohnungen Wohngebietsstruktur durch unangemessen große Gebäudekomplexe entgegenzuwirken.

Ausnahmsweise kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Lohne vier statt zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulassen, wenn die städtebauliche Struktur des Gebietes gewahrt bleibt.

könnte z.B. für eine Gruppe von Altenwohnungen der sein, die sich größenmäßig in die Baugebietsstruktur Fall einfügt.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Die Festsetzung einer Mindestgröße der Grundstücke von 400 m² in den Bereichen WA 3 ist erforderlich, um die geplante Baustruktur entsprechend der im Bebauungsvorschlag dargestellten und vom Rat gewünschten städtebaulichen Ideezuverwirklichen. Eine weitere Teilung der Grundstücke würzu einer unangemessenen Enge und ungeordneten Erschlie-Bung führen und ist städtebaulich nicht sinnvoll.

ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

Die zulässige Grundfläche ist über die Grundflächenzahlen (GRZ) im Bebauungsplanbereich mit dem Ziel festgesetzt, die Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken zu minimieren. Aus diesem Grunde wurde von der Möglichkeit gem. § 19 Abs.4 Satz 3 Gebrauch gemacht und gem. textl. Festsetzung Nr.3 folgendes festgesetzt:

Ermittlung der Grundfläche sind alle Anlagen der gem. § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen. Stellplätze und Zufahrten darf die zulässige Grundfläche um 20% überschritten werden, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche im Bebauungsplanbereich sind gem. der textl.Festsetzung Nr.4 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.

4.3.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUGRENZEN NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplanbereich sind durch Baugrenzen unter folgender Zielsetzung festgesetzt:

- * Im Mischgebiet MI werden unter Berücksichtigung vorhandener Grünstrukturen zusammenhängende Bauflächen festgesetzt, um Baumöglichkeiten für unterschiedlichste Nutzungen zu eröffnen.
- * In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 (Ziffern [1]) und WA 2 (Ziffern [2]) mit sind zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen sich die Freiflächenverteilung nach den Abstandsregeln der niedersächsischen Bauordnung zu richten hat.
- * In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 (Ziffern [3] und [4]), in denen nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind die überbaubaren Grundstücksflächen so festgesetzt, daß ausreichende und im Hinblick auf die Besonnung günstige Baumöglichkeiten auf den Baugrundstücken entstehen.

 Dabei wird angestrebt, zusammenhängende Gartenbereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten und gegenüber den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ausreichende, gärtnerisch zu gestaltende Freiflächen zu sichern. Auf vorhandene und geplante Grünstrukturen wird besondere Rücksicht genommen.

In den Baugebieten sind Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (textl. Festsetzung Nr.7).

Stellplätze können auch außerhalb des Bauteppichs zugelassen werden, soweit dem nicht Anforderungen aus Pflanzgeboten entgegenstehen (textl.Festsetzung Nr.8).

Serve Towns GOVIX Serve I

4.4 GRÜN-UND FREIFLÄCHEN

Der Bebauungsplanbereich Nr.80/IX ist in die Grün- und Freiflächenstruktur des Rahmenplanungsbereichs "LOHNE 80" eingebunden.

Von besonderer Bedeutung für diesen Gesamtplanungsraum im Sinne einer nachhaltigen Sicherung des Naturhaushaltes sind die angrenzenden öffentlichen Grünflächen im Süden und Osten als Teile des zentralen Grünsystems im Rahmenplanunggebiet LOHNE 80 (s.a.Pkt.2.2).

Das geplante, differenzierte Grünsystem bewirkt eine sehr intensive Gliederung des gesamten Planungsraumes LOHNE 80 und schafft somit eingegrünte, voneinander abgesetzte Wohnquartiere.

Vorhandene und neuzuschaffende Landschaftselemente werden dadurch in das unmittelbare Wohnumfeld einbezogen, und es entsteht eine Verknüpfung innerstädtischer Freiräume mit den umgebenden Landschaftsräumen.

In einem bis zu 65 m breiten Grünzug werden vorhandene Feuchtbereiche in die Planung integriert und zu einer wasserbezogenen, naturnahen Landschaft entwickelt.

Ausgleichsfunktion für den durch die Flächeninanspruchnahme der Bebauung entstehenden Landschaftseingriff sollen neu zu schaffende Feuchtbereiche wie künstliche Altarme, Stillwassertümpel, Flachwasserzonen sowie wechselfeuchte Bereiche innerhalb der Auenlandschaft übernehmen.

Die Biotopfunktion wird unterstützt durch eine intensive Bepflanzung des Grünbereichs. Er soll durch dichte Gehölzpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern von der Bebauung abgeschirmt werden, um Störungen durch die Wohnnutzung vom Grünzug fernzuhalten.

Innerhalb der Auenlandschaft sollen gewässerbegleitende Gehölzpflanzungen den Lebensraum Graben/ Stillgewässer ergänzen.

Die intensive Bepflanzung des Grünsystems trägt dazu bei, die geplanten Wohnquartiere landschaftlich einzubinden und somit den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Das Grünsystem hat Erholungsfunktion, und zwar die der kurzzeitigen, extensiven Naherholung, für die zukünftigen Bewohner der geplanten Wohnquartiere. Es wird daher sparsam durch Geh- und Radwege erschlossen, die mit wassergebundenen Decken befestigt werden sollen.

Die Rießeler Flur, historisch begründete Wegeverbindung in Nord- Südrichtung, wird in ihrem südlichen Teilbereich als Grünzug und Regenwasserspeicher ausgebaut werden und im nördlichen Teilbereich als Grünverbindung umgestaltet, die den Bebauungsplanbereich nach Westen abschließt.

H 3 | U / 19.0/.93 BEGNONDONG COME BO/1X

Der vorhandene Baumbestand wird mit einem Erhaltungsgebot geschützt und als raumgliederndes Gestaltungselement in die Planung einbezogen.

Der Moorkampsweg wird nur teilweise zur Erschließung des Plangebietes herangezogen, zum größeren Teil wird er unter Einbeziehung des dort vorhandenen Baumbestandes zu einer in West- Ost- Richtung verlaufenden Grünachse ausgestaltet, in der eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Brandstraße zur nördlichen Teil des zentralen Grünzuges angelegt werden kann.

Die Geh-/Rad- und Wohnwege sollen in diesem Bereich mit wassergebundener Decke bzw. mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt werden unter Beibehaltung des vorhandenen Geländeniveaus.

Lücken innerhalb der Gehölzriegel sollen durch standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher ergänzt werden.

Darüber hinaus wird die Flächenversiegelung in den bebauten Bereichen durch die Ausschöpfung der Möglichkeiten des § 19 Abs.4 BauNVO begrenzt. (s.textl.Festsetzung Nr.3)

Der Eingriff in das Landschaftsbild soll durch die Begrenzung der Sockel- und Traufhöhen der Gebäude (s.textl.Festzetzungen Nr.6 und Planzeichnung) und durch eine intensive Bepflanzung der öffentliche Straßenräume mit Bäumen sowie daran angrenzenden seitlichen Heckenpflanzungen auf privatem Grund minimiert werden.

4.4.1 SPIELPLÄTZE FÜR KINDER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 80/IX beträgt der Spielplatzbedarf für Kinder gemäß den Forderungen des niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) ca $1200~\text{m}^2$ nutzbare Spielfläche, ermittelt über die zulässige Geschoßfläche (d.s. 2% von ca $60.000~\text{m}^2$ GF).

Das Rahmenplankonzept "LOHNE 80" sieht vor, Spiel- und Freizeitflächen im zentralen öffentlichen Grünzug zu integrieren und durch Fuß- und Radwege untereinander, mit den einzelnen Wohnquartieren und mit Zielen außerhalb des Plangebiets zu verbinden.

Unter dieser Vorgabe wurde je ein öffentlicher Spielplatz für Kinder im östlichen (Bebauungsplan Nr. 80/VIII) und im westlichen (Bebauungsplan Nr. 80/VI) Grünzugsbereich festgesetzt. Die Spielplätze sind von allen Grundstücken im Bebauungsplanbereich 80/IX auf einem Weg von weniger als 400 m Länge gefahrlos zu erreichen.

Die Stadt Lohne wird bei der Durchführung des Bebauungsplanes 80/IX einen Ausnahmeantrag gem. § 5 NSpSG stellen, da aufgrund der o.g. Tatsachen innerhalb des Bebauungsplanbereichs kein Spielplatz für Kinder festgesetzt wurde.

OCT DO TA

4.5 IMMISSIONSSCHUTZ

Unter pkt. 3.5 dieser Begründung ist dargelegt, welche Immissionen im Planungsbereich relevant sind. Sie werden in der Planung wie folgt berücksichtigt:

4.5.1 MÄRSCHENDORFER STRASSE / KFZ - VERKEHR

Nach den Ergebnissen der Lärmberechnungen (Pkt.3.5.1) treten in einem Bereich entlang der Märschendorfer Straße Überschreitungen der in der DIN 18005 empfohlenen Orientierungswerte für Verkehrslärm auf. Während diese Werte in dem als Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereich nahezu eingehalten werden, ist ihre Überschreitung im allgemeinen Wohngebiet (WA) planungsrelevant.

Gemäß DIN 18005 ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht zwingend erforderlich. Als Ergebnis der Abwägung wird in diesem Fall anderen Belangen, nämlich gestalterischen Gesichtspunkten und Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung Vorrang gegeben.

Um die zukünftigen Bewohner und Nutzer des Bebauungsplanbereichs einerseits über die ihnen zugemutete Belastung zu informieren und andererseits aber diese Belastung auch so weit als möglich zu reduzieren, hat die Stadt auf der Grundlage der anliegenden Immissionsermittlung planerische Maßnahmen beschlossen.

Eine Verbesserung durch Abschirmung ist praktisch nicht möglich; dazu müßte ein Wall oder eine Wand, weit über das Plangebiet hinausreichend, errichtet werden. Schon die vorhandene Bebauung läßt dies aus funktionalen und gestalterischen Gründen nicht zu.

Um die mit der Eigenart der festgesetzten Wohngebiete verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen so weit als möglich zu erfüllen, wird der lärmbelastete Bereich in der Planzeichnung und der erforderliche Schallschutz in der textlichen Festsetzung Nr.10 wie folgt festgesetzt:

* "Zum Schutz bzw.zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr der
Märschendorfer Straße sind auf den in der Planzeichnung
nach § 9 Abs.5 BauGB gekennzeichneten Flächen gem.§
9 Abs.1 Nr.24 BauGB Vorkehrungen zu treffen, daß der maximale Innengeräuschpegel in Schlaf-und sonstigen Ruheräumen während der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) 30 dB(A) und in den sonstigen Aufenthaltsräumen 40 dB(A)
nicht überschreitet."

Für die Einhaltung der o.g. Festsetzung sind die Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 ermittelt worden (s.Anlage 1). Die in dieser DIN formulierten Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen sind bei der Bauausführung zugrunde zu legen:

* Gemäß DIN 4109 hängt das erforderliche resultierende Schalldämmaß R'w,res der Außenbauteile (Mittelwert von Wand und Fenster) vom maßgeblichen Außenlärmpegel ab Dieser wird bei Verkehrslärm ermittelt aus dem Beurteilungspegel gem.DIN 18005 tags zuzüglich 3 dB(A). Gemäß Tabelle 8 DIN 4109 sind für die hier vorkommenden Lärmpegelbereiche folgende Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen einzuhalten:

| Maßgebl. Außen- lärmpegel | dB(A) | 65 - 60 | 61 - 65 |
|---|-------|---------|---------|
| Lärmpegelbereich | | ΙΙ | III |
| erf. R'w,res, | | | |
| - für Aufenthaltsräume | dB(A) | 30 | 35 |
| in Wohnungen etc - für Büroräume etc | dB(A) | 30 | 30 |

Die Aufteilung des resultierenden bewerteten Schalldämmaßes auf Wand und Fenster hängt vom Fensteranteil ab. (Siehe DIN 4109 z.B. in Tabelle 10 und Beiblatt 1)

Die vorgesehenen Maßnahmen sind auf den ungünstigsten Beurteilungsfall der entsprechenden Lärmschutzzone abgestellt, so daß auch bei nicht abgeschlossener Besiedlung die Anforderungen an den Lärmschutz in den Wohn- und Aufenthaltsräumen der Gebäude erfüllt werden.

Für die der Straße abgewandte Seite, d. h. für die Südseite der Straßenrandbebauung, kann ein Bonus von 5 dB(A) angesetzt werden, sodaß dort die Anforderungen für den nächstniedrigeren Lärmpegelbereich gelten. Im übrigen werden die Anforderungen im Lärmpegelbereich II schon durch die Einhaltung der geltenden Wärmeschutzverordnung erfüllt und stellen somit keine zusätzliche belastung für den Bauherrn dar.

Im Lärmschatten der Gebäude ergeben sich nach Süden ausgerichtete Bereiche für einen relativ ungestörten , d.h. einem allgemeinen Wohngebiet entsprechenden Aufenthalt im Freien.

4.5.2 GEWERBEBETRIEBE

Die Aussiedlung der im Planbereich gelegenen AUTOLACKIER-WERKSTATT wurde mit der Stadt Lohne verbindlich vereinbart.

Der EIER- UND GEFLÜGELGROSSHANDELSBETRIEB wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Die zukünftige Nutzung der Betriebsflächen unterliegt den Festsetzungen des Bebauungsplanes als Mischgebiet und als allgemeines Wohngebiet, sodaß in Zukunft keine unverträglichen Emissionen zu erwarten sind.

Für den MÜHLENBETRIEB AM MOORKAMPSWEG ist mit der Durchführung des Bebauuungsplanes und damit heranrückender Wohnbebauung eine Fortführung und Entwicklung in Zukunft nicht mehr möglich und vom Eigentümer auch nicht beabsichtigt.

5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG

5.1. ANALYSE DER SIEDLUNGSGESTALT

Der Bebauungsplanbereich und seine nähere Umgebung weisen kein einheitliches und einprägsames Siedlungsbild auf.

5.1.1 ORTSBILD INNERHALB DES PLANUNGSBEREICHS

Innerhalb des Planbereichs stellt sich das Ortsbild und die vorhandene Bebauung wie folgt dar:

WOHNBEBAUUNG

Bei der Wohnbebauung handelt es sich überwiegend um freistehende, eingeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser mit ausgebauten Dächern.

- * Die älteren, in den fünfziger Jahren errichteten Wohngebäude sind verhältnismäßig kleinmaßstäblich, haben Satteldächer (sowohl trauf- als giebelständig) mit roter oder grauer Pfannendeckung und rote Klinkerfassaden.
- * Bei der Wohnbebauung neueren Datums überwiegt das flacher geneigte Walmdach bzw. eine kombinierte Dachform in rötlich - brauner oder anthrazitfarbener Eindeckung. Als Wandmaterial tritt sowohl rötlicher als auch gelblicher Klinker auf.

Die Dachflächen sind häufig durch unproportioniert große Gauben in ihrem Erscheinungsbild gestört.

* Eine Sonderstellung nimmt die Wohnbebauung im östlichen Planbereich in der Umgebung des Futtermittelbetriebes ein.

Die teilweise umgenutzten Scheunenbauten haben eine langgestreckte Form und großflächige, geneigte Dächer (ca 45°). In der Farbgebung entsprechen diese der o.g. älteren Wohnbebauung. Sie sind einander räumlich so zugeordnet, daß sie in Verbindung mit dem alten Baumbestand reizvolle Hofräume bilden.

GEWERBLICHE BEBAUUNG

Die gewerblich genutzte Bebauung an der Brandstraße im Westen und am Moorkampsweg im Osten weicht in ihrer Erscheinungsform stark von der Wohnbebauung ab.

Die bisher dort ausgeübten Nutzungen (Autolackierei, Mühlenbetrieb, Futtermittelgroßhandel) sind deutlich an Gebäudeform, Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und den verwendeten Materialien (Welleternit, Metall, Glas) ablesbar.

Besonders im westlichen Planbereich ist die gewerbliche Bebauung, abgesehen von der eher einem Wohnhaus ähnelnden Gaststättengebäude, in keinem guten Zustand.

30,17

GRUNDSTÜCKSFREIBEREICHE

Die Wohn- und Hausgärten unterscheiden sich ebenfalls deutlich von den gewerblich genutzten Freiflächen. Während die letzteren großflächig befestigt sind, weisen die privaten Freiflächen eine solche Vielfalt von Gestaltungsformen und Pflanzenarten auf, daß sich kein harmonisches Bild einstellt.

5.1.2 ORTSBILD AUSSERHALB DES PLANBEREICHS

Außerhalb des Bebauungsplanbereichs ist das neue Quartier westlich der Rießeler Flur (Bebauungsplan 80/II) besonders zu beachten.

In diesem zuerst verwirklichten Abschnitt des Stadtteils LOHNE 80 ist die in kurzer Frist entstandene Bebauung im Hinblick auf die verwendeten Materialien auffallend inhomogen.

Das kann als Zeichen dafür gewertet werden, daß die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Gestaltungsvorschriften zu einer Harmonisierung der Siedlungsstruktur nicht ausreichend waren.

In den Bebauungsplänen 80/V bis 80/VIII wurden aus diesem Grunde die Gestaltungsfestsetzungen um eine Vorschrift für die zu verwendenden Dachfarben (Farbspektrum rot bis rotbraun) erweitert.

5.2 ZIELE FÜR DIE SIEDLUNGSGESTALT

Unter Zugrundelegung der o.g. Analyse ist das oberste Gestaltungsziel der Planung, einen in sich geschlossenen und unverwechselbaren Siedlungsbereich im Stadtgefüge von Lohne zu schaffen.

Um "Wildwüchse" zu vermeiden und regionaltypische Gestaltungsmerkmale auch in 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 sollen.

Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft soll 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.

Im einzelnen werden die folgenden gestalterischen Ziele angestrebt:

201 rd 2

5.2.1 GESTALTUNGSZIELE FÜR DIE BAUSTRUKTUR

- * Gute Orientierungsmöglichkeit und Identifikation innerhalb des Wohnquartiers,
- * Anpassung und Einfügung der Bebauung in die Umgebung,
- * Vermeidung einer das Ortsbild beeinträchtigenden Maßstäblichkeit in der Dachlandschaft und
- * Harmonisierung in seiner farblichen Erscheinung.

5.2.2 GESTALTUNGSZIELE FÜR DIE STRUKTUR DER FREIFLÄCHEN

 * Einbindung der privaten Grundstücksfreiflächen in das städtische Grünflächenkonzept,

* harmonische Gestaltung der Übergangsbereiche von den privaten zu den öffentlichen Räumen (öffentl. Verkehrs-und Grünflächen - angrenzende private Grundstücksflächen),

* differenzierte Gestaltung der Straßen, Wege und öffentlichen Grünflächen.

5.3 FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG DES SIEDLUNGSBEREICHS

Um die im Bebauungsplanbereich Nr.80/IX angestrebte städtebauliche Ordnung und Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes so zu realisieren, wie sie im anliegenden Bebauungsund Gestaltungsvorschlag dargestellt sind, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 56 und § 98 NBauO verbunden und in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

Während die Festsetzungen gem. § 9 BauGB planungsrechtlich die Nutzung und die Bebaubarkeit der Grundstücke in ihren bodenrelevanten Merkmalen regeln, stellen die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung die gestalterischen Ordnungskriterien für die Bebauung und die privaten Freiräume im Bebauungsplanbereich dar.

5.3.1 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

Im Hinblick auf die o.g. Ziele werden im einzelnen folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

GESTALTERISCHE FESTSETZUNG § 1

* "In bestimmten Bereichen des Bebauungsplanes (d.h. entlang den Planstraßen A und B) ist die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers (Hauptfirstrichtung) durch die Richtung des entsprechenden Planzeichens festgesetzt. Auf Eckgrundstücken sind Ausnahmen von 90° zulässig (gem. § 85 Abs.1 NBauO)."

Diese Festsetzung dient der Gestaltung der Haupterschließungsstraße und der besseren Orientierung im Bebauungsplanbereich. Die giebelständigen Häuser geben der Straße ein "Gesicht". GESTALTERISCHE FESTSETZUNG § 2

* "Im Bebauungsplanbereich sind Flachdächer mit Ausnahme für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig.

Die Dächer der Gebäude sind als Walm-, Krüppelwalm-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° oder als Mansarddächer zu errichten.

In den Bereichen, in denen eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind Walmdächer unzulässig."

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

Diese Festsetzung kommt der Tatsache entgegen, daß sich geneigte Dächer als bautechnisch günstigere Lösung im hiesigen Klimabereich durchgesetzt haben.

Walmdächer sind in den Bereichen, in denen eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, nicht zulässig, weil bei dieser Dachform eine deutliche Gebäudeausrichtung nicht erkennbar ist und die gewünschte Gestaltung des Straßenraumes nicht erreicht wird.

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

GESTALTERISCHE FESTSETZUNG § 3

* "Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal ein Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig."

Diese Festsetzung soll bewirken, daß die jeweilige Dachfläche insgesamt im Erscheinungsbild der Siedlung erkennbar bleibt und die Dachlandschaft nicht durch überproportionale Einschnitte oder Ausbauten zerstört wird. (S.Anlage 2)

GESTALTERISCHE FESTSETZUNG § 4

* "Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis rotbraun (angelehnt an die RAL-Töne 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 3013) einzudecken.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung."

Durch diese Festsetzung wird eine Harmonisierung der Siedlungserscheinung in ihrem wesentlichen Merkmal, der Dachlandschaft, angestrebt. Sie ist auf das in der Region gewonnene Baumaterial des roten gebrannten Ziegels abgestellt.

OGT FR 72

5.3.2 GESTALTUNG DER PRIVATEN FREIRÄUME

GESTALTERISCHE FESTSETZUNG § 5

* "Die Grundstücksfreiflächen der Wohngrundstücke sind als Zier- bzw. Wohngärten anzulegen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind die notwendigen Pflasterflächen der PKW- Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Wohnterrassen."

GESTALTERISCHE FESTSETZUNG § 6

* "In den allgemeinen Wohngebieten 3 (WA 3) sind Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von geschnittenen Hecken (max. 1,50m hoch) zulässig.

Zu den öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur in Form von freiwachsenden Hecken aus landschaftsgerechten Gehölzen zulässig."

GESTALTERISCHE FESTSETZUNG § 7

* "Zäune als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur im Zusammenhang mit Hekken und Pflanzstreifen als Maschendrahtzäune (max.1,20m hoch) zulässig.

Im Bereich von Hecken sind sie an deren Grundstücksinnenseiten zu errichten."

Durch diese Festsetzungen wird im Wohnquartier ein ökologisch wertvolles Siedlungsbild angestrebt. Die Einfriedung der Grundstücke zum Straßenraum durch geschnittene Hecken soll einen architektonischen, stadträumlichen Charakter bewirken.

Die Einfriedung der Grundstücke zu den Grünzügen durch freiwachsende Hecken soll den harmonischen Übergang zum Landschaftsraum herstellen.

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

5.3.3 GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN FREIRÄUME

Die Gestaltung der öffentlichen Freiräume (Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen) ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Im Verlauf der Durchführungsplanung wird dafür unter Beachtung des anliegenden Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes und der Aussagen des "landschaftspflegerischen Begleitplanes zur wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung Lohne 80" ein detailliertes Konzept erarbeitet.

6. VER-UND ENTSORGUNG

Die öffentlichen Flächen im Bebauungsplanbereich sind so bemessen, daß eine ordnungsgemäße Unterbringung der notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen in ihnen möglich ist.

Eine Festsetzung von Leitungsrechten für die Unterbringung von Ver- bzw. Entsorgungsleitungen wird daher nicht als erforderlich angesehen.

6.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

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

Der Planungsbereich kann im Rahmen einer Rohrnetzerweiterung an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen werden.

Umfang und Zeitpunkt dieser Erweiterung werden zwischen der Stadt Lohne und dem OOWV abgestimmt.

Die für eine ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen erforderlichen Flächen werden im Rahmen der Erschließungsungsplanung freigehalten bzw. entsprechend den Hinweisen des Versorgungsträgers ausgeführt.

6.2 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Stadt Lohne hat im Zuge der Rahmenplanung für das Baugebiet LOHNE 80 einen wasserwirtschaftlichen Rahmenplan einschließlich landschaftspflegerischem Begleitplan erarbeiten lassen.

Entsprechend den Vorgaben aus diesen Zielplanungen soll das anfallende Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen der Straßen und Grundstücke in die Regenwasserkanäle der Straßen und von diesen in das im öffentlichen Grünzug geplante offene Gewässersystem eingeleitet werden.

Dort soll eine Rückhaltung die Abflußmengen soweit drosseln, daß aus der geplanten Bebauung des Bebauungsplanbereichs keine zusätzliche Belastung für die Vorfluter (vorhandener Kanal, Unlandsbäke als Wasserzug III.Ordnung Nr. 20.2/0) entsteht.

Die mit der Realisierung der Planung für die Regenrückhaltung erforderlich werdenden Flächen sind in der Gesamtplanung in den öffentlichen Grünflächen nachgewiesen und sind entsprechend den Aussagen der wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung in den einzelnen Bebauungsplänen festgesetzt worden.

Entsprechend dem vorliegenden wasserwirtschaftlichen Entwurf werden die Gewässer zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen naturnah umgestaltet.

Für die erforderlichen Genehmigungen und Erlaubnisse wird die Stadt Lohne entsprechend dem jeweiligen Stand des Verfahrens Ausführungsplanungen vorlegen.

6.3 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Stadt Lohne eingeleitet werden.

6.4 VERSORGUNG MIT ELT UND GAS

Die Versorgung des Bebauungsplanbereichs mit elektrischem Strom und Gaserfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser- Ems (EWE). Im Planungsbereich selbst müssen die Energieversorgungsnetze für Erdgas und Strom neu errichtet werden. Die Unterbringung der erforderlichen Versorgungseinrichtungen wird bei der Durchführung der Planung mit der EWE geregelt.

6.5 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Für den Bebauungsplanbereich 80/IX ist zur Brandbekämpfung eine Löschwassermenge von 2 x 1.600 l/min. über 2 Stunden erforderlich.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Löschwasserversorgung werden bei der Erschließung des Baugebietes getroffen.

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlagen werden im Plangebiet die notwendigen Leitungen und Unterflurhydranten für die Entnahme von Löschwasser entsprechend den Vorgaben des Landkreises Vechta und in Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Lohne Vechta eingebaut.

6.6 ABFALLBESEITIGUNG

Die Müllabfuhr und -beseitigung wird vom Landkreis Vechta durchgeführt.

- * In den Stichstraßen des Planbereichs sind Wendemöglichkeiten vorgesehen, die einem zweiachsigen Müllfahrzeug das Wenden durch einmaliges Vor- und Zurücksetzen erlauben.
 - Außerdem besteht, wenn es erforderlich ist, die Möglichkeit, Fuß- und Radwege im Anschluß an die Stichstraßen so herzurichten, daß sie von Müllfahrzeugen und evtl. auch anderen Notdiensten benutzt werden können.
- * Im Übergangsbereich zum Bebauungsplangebiet 80/IV ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein Containerstandplatz für die Abfallsammlung festgesetzt, der über die Planstraße A von Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden kann.

6.7 FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplanbereichs erfolgt über die Deutsche Bundespost TELEKOM, Fernmeldeamt Oldenburg.

Im Planungsbereich ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Die Unterbringung der erforderlichen Einrichtungen wird bei der Durchführung der Planung mit der TELEKOM geregelt.

6.8 ALTLASTEN

6.8.1 ALTABLAGERUNGEN

Altablagerungen (wie z.B. Müllplätze und -kippen, Bohrschlammgruben, verfüllte Gruben, verfüllte Altarme und verfüllte Steinbrüche) sind im Planungsbereich und seiner Umgebung nach Aktenlage nicht vorhanden.

6.8.2 ALTSTANDORTE

Die Betriebsstandorte einer Autolackierwerkstatt (s. Pkt. 3.5.2), eines Eier- und Geflügelgroßhandels (s.Pkt.3.5.3) und eines Futtermittelgroßhandels (ehemaliger Mühlen- und Futtermittelherstellungsbetrieb s.Pkt. 3.5.4) sind im Planungsbereich als potentielle Altstandorte anzusehen. Nutzungsrecherchen der Stadt Lohne haben ergeben, daß der Planungsbereich durch die o.g. Altstandorte keine Beeinträchtigung erfährt.

6.8.3 MILITÄRISCHE ALTLASTEN

Militärische Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen z.B. auf freiwerdenden militärischen Liegenschaften sind im Planungsbereich und seiner Umgebung nach Aktenlage nicht vorhanden.

6.8.4 RÜSTUNGSALTLASTEN

Rüstungsaltlasten auf ehemaligen Betriebsflächen der Rüstungsindustrie sind im Planungsbereich und seiner Umgebung nach Aktenlage nicht vorhanden.

7. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca 11 ha. (Planimetrisch ermittelt). Sie ist wie folgt aufgegliedert:

1. Bauflächen ca 9.76 ha

MI ca 0,53 ha

WA 1 1,51 ha WA 2 3,01 ha

WA 3 4,71 ha ca 9,23 ha

 Grünflächen einschl.Flächen für die Wasserwirtschaft

ca 0,27 ha

 Verkehrsflächen Erschließungsstraßen

ca 0,97 ha

8. PLANVERWIRKLICHUNG

8.1 DURCHFÜHRUNG DER ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Bebauungsplanbereichs sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gem. §§ 123 ff BauGB durch die Stadt Lohne.
Der Zeitpunkt für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird von der Stadt Lohne bestimmt.

Ein Rechtsanspruch auf die Erschließung besteht nicht. Sie soll jedoch so bald wie möglich durchgeführt werden, um die in diesem Bebauungsplan angestrebten Ziele umgehend verwirklichen zu können.

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

8.3 BODENORDNUNG

Umlegungen zur Nutzung des Baugeländes im Sinne der §§ 45 ff BauGB sind zwar nicht ausdrücklich vorgesehen, können aber bei Bedarf grundsätzlich durchgeführt werden. Ein erheblicher Teil der Flächen des Bebauungsplanbereichs befinden sich im Eigentum der Stadt Lohne.

8.4 SOZIALPLAN

Sollten bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen nicht zu vermeiden sein, sollen durch eine Sozialplanung Wege und Möglichkeiten zur Lösung der Probleme erarbeitet werden.

9. 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.

Rat der Stadt Lohne hat die vorstehende Begründung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 9 Abs.8 BauGB am 21.06.1995 beschlossen.

Lohne, den 09.08.1995

(Bürgermeister)

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

19.07.95

Der Bereich Naturschutz und Landschaftspflege wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit:

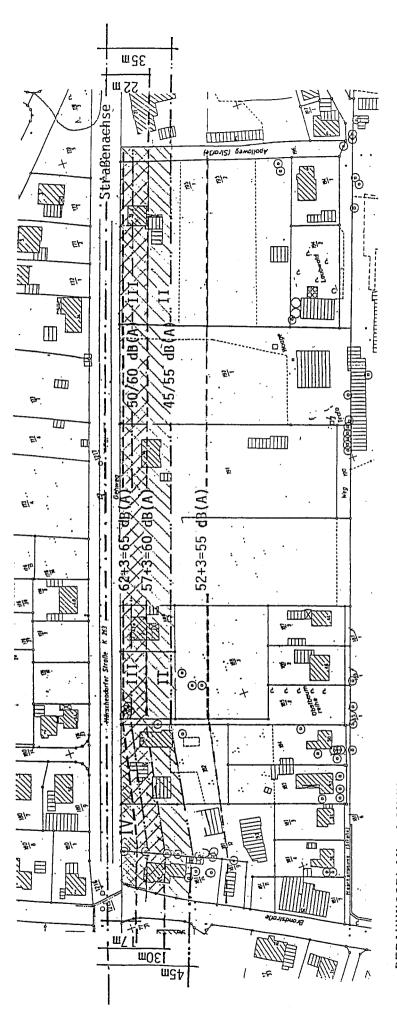
PLanungsgruppe ASTO Dipl.-Ing.U.Angelis Dipl.-Ing.C.Jobski Lindenallee 4 26122 Oldenburg

Architektenund Ingenieurgruppe Luc Lepère

Osterdeich 131 28205 Bremen

Der Bereich Wasserwirtschaft wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit:

IDN Dr.Anselm /Dr.Lange Industriestraße 32 28876 Oyten



AN DER MÄRSCHENDORFER STRASSE IMMISSIONSERMITTLUNG BEBAUUNGSPLAN LOHNE 80/IX

2000

.. E

ISOPHONEN DER BEURTEILUNGSPEGEL GEM.DIN 18005

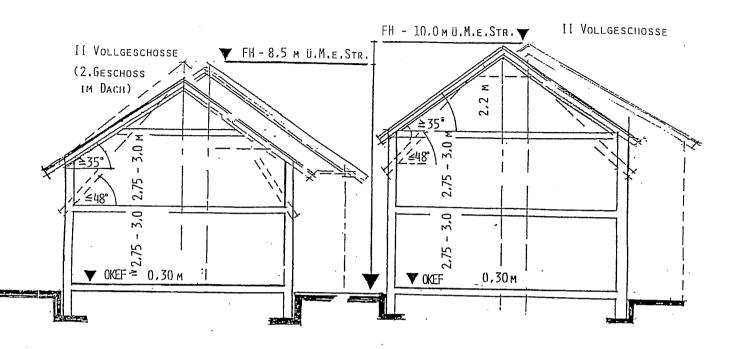
45/55 DB(A) NACHT/TAG IM WA
50/60 DB(A) IM MI

Isophonen der maßgebl. Außenlärmpegel

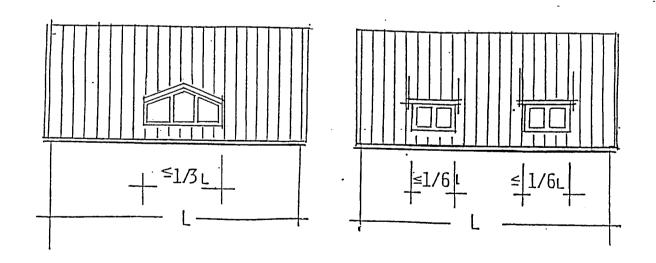
$$-- ---$$

ARMBELASTETE FLÄCHEN GEM. DIN 4109

BEBAUUNGSPLAN LOHNE NR. 80/IX SYSTEMSKIZZEN ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG



Im Bebauungsplanbereich sind Flachdächer mit Ausnahme für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig.
Die Dächer der Gebäude sind als Walm-, Krüppelwalm-, Pultoder Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 48° oder als Mansarddächer zu errichten.
In den Bereichen, in denen eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind Walmdächer unzulässig.



§ 3 Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal ein Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig.



.

