

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.80/V DER STADT LOHNE/ OLDBG
NÖRDLICH DER DINKLAGER STRASSE / ÖSTLICH DER RIESSELER FLUR
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	1
1.1.	VERFAHRENSGRUNDLAGE	1
1.2	VERFAHRENSABLAUF	1
1.3	PLANUNTERLAGE	2
2.	P L A N U N G S G R U N D L A G E N	2
2.1	STAND DER BAULEITPLANUNG	2
2.2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
3.	P L A N U N G S R A U M	3
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3.2	NUTZUNG UND BEBAUUNG	3
3.3	NATUR UND LANDSCHAFT	4
3.4	VORHANDENE ERSCHLIESSUNG	4
3.5	IMMISSIONSSITUATION	5
4.	I N H A L T D E R P L A N U N G	6
4.1	ERSCHLIESSUNG	7
4.1.1	ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG	7
4.1.2	INNERE ERSCHLIESSUNG	7
4.1.3	ANLAGEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR	7
4.2	BAULICHE NUTZUNG	8
4.2.1	ART DER NUTZUNG	8
4.2.2	MASS DER NUTZUNG, ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, MAX.GEBÄUDEHÖHEN, BAUWEISE	10
4.2.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUGRENZEN NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE	12 12
4.3	FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG DES SIEDLUNGSBEREICHS	13
4.3.1	HAUPTFIRSTRICHTUNG / DACHFORMEN / DACHFARBE	13
4.3.2	EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE	15
4.4	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN	16
4.4.1	SPIELPLÄTZE FÜR KINDER	18
4.5	IMMISSIONSSCHUTZ	18
4.5.1	GERUCHSEMISSIONEN	20
5.	V E R - U N D E N T S O R G U N G	20
5.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	20
5.2	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	21
5.3	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	21
5.4	ELT - VERSORGUNG	21
5.5	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	21
5.6	ABFALLBESEITIGUNG	22
5.7	FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG	22
5.8	ALTLASTEN	22
6.	F L Ä C H E N B I L A N Z	22
7.	P L A N V E R W I R K L I C H U N G	23
7.1	DURCHFÜHRUNG DER ERSCHLIESSUNG	23
7.2	KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG	23
7.3	BODENORDNUNG	24
7.4	SOZIALPLAN	24
8.	V E R F A H R E N S V E R M E R K E	24

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.80/V DER STADT LOHNE/ OLDBG.
IM BEREICH NÖRDLICH DER DINKLAGER STRASSE UND 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 18.12.90 - 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/V für den Bereich nördlich der Dinklager Straße und östlich der Riesseler Flur beschlossen. Der Bauausschuß stimmte dem Plankonzept in seiner Sitzung am 30.05.1990 zu.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 06.09.91 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 02.09.1991 gem.§ 4(1) BauGB beteiligt und bis zum 18.10.91 um Stellungnahme gebeten.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand vom 09.09. bis zum 27.09.91 statt.

Am 18.06.1992 stimmte der Rat der Stadt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.80/V zwecks Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zu.

Am 26.06.92 wurde die öffentliche Auslegung ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.80/V hat in der Zeit vom 06.07. bis 15.08.92 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr.80/V nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 22.10.92 als Satzung beschlossen.

1.3 PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage ist die Liegenschaftskarte 4737 C, M 1:1000 vom Oktober 1991, angefertigt nach den Liegenschaftskarten des Katasteramtes Vechta.

2. PLANUNGS GRUNDLAGEN

2.1 STANDARD DER BAULEITPLANUNG

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.80/V wie folgt dargestellt:

- * In einem Bereich von 130 - 140 m Tiefe entlang der Dinklager Straße mit einer Ausweitung an der Rieseseler Flur (ca 4,9 ha) als "gemischte Baufläche",
- * in den übrigen Bereichen als "Wohnbaufläche".

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.80/V ist mit Ausnahme eines Streifens an seiner westlichen Grenze (Rieseseler Flur) bisher von keiner verbindlichen Bauleitplanung erfaßt. Hier grenzt er an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.80/II an und setzt dessen Festsetzungen auf einer Fläche von 97 x 11 m außer Kraft.

2.2 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 Carumer Straße, Brandstraße, Dinklager Straße und der Eisenbahnlinie Delmenhorst-Hespe einen Erschließungsrahmenplan zu entwickeln, um unter Berücksichtigung der bisher dort ausgeübten Nutzungen eine abschnittsweise Baulanderschließung in diesem Bereich vorzubereiten.

Der Erschließungsrahmenplan 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 wird mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr.80/IV und Nr.80/V fortgesetzt. Auch für die Bebauungspläne 80/VI, VII und VIII hat der Rat der Stadt Lohne inzwischen die Aufstellung beschlossen.

Ziel der Bebauungsplanung Nr.80/V ist es, entsprechend den Vorgaben der Rahmenplanung die Erschließung im Plangebiet neu zu regeln und damit die bauliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

Außerdem ist es Ziel der Planung, Wohnquartiere von hoher Wohnqualität zu entwickeln, die sich durch ökologisch sinnvoll gestaltete Grünbereiche von den Nachbarquartieren absetzen und die durch Zonen mit gemischter Nutzung gegenüber den Emissionen von verkehrsbelasteten Straßen weitgehend abgeschirmt sind.

Ein im Hinblick auf die Gesamtstadt sinnvolles Freiflächenkonzept soll den naturräumlichen Gegebenheiten im Planungsraum Rechnung tragen und gleichzeitig den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen genüge tun.

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

3.1 R Ä U M L I C H E R G E L T U N G S B E R E I C H

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.80/V umfaßt ca 12,9 ha und wird wie folgt begrenzt:

- * Im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Dinklager Straße,
- * im Westen im nördlichen Abschnitt durch die Parzelle der Riesseler Flur und im südlichen Abschnitt durch die an die Riesseler Flur westlich angrenzenden Parzellen bzw. Grundstücke,
- * im Osten durch das Flurstück 244/11.
- * Im Norden verläuft die Bebauungsplangrenze am Nordrand der in der Rahmenplanung Lohne 80 ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche. Sie deckt sich teilweise mit der Nordgrenze der Flurstücke 234 und 235.

3.2 N U T Z U N G U N D B E B A U U N G

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanbereichs wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Eine bauliche Nutzung ist zur Zeit in folgenden Bereichen anzutreffen:

- * Nördlich der Dinklager Straße je eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden auf den Parzellen 244/10 und 239/11,
- * zwei Wohnhäuser auf den Parzellen 239/8 und 244/8,
- * ein Wohnhaus (Kleinsiedlerstelle) an der Ostseite der Riesseler Flur auf der Parzell 237 (Hausnummer 14).

3.3 NATUR UND LANDSCHAFT

Gemäß der naturräumlichen Gliederung (Bundesanstalt für Landeskunde 1959) gehört der Bebauungsplanbereich Nr.80/IV ebenso wie das gesamte Rahmenplanungsgebiet LOHNE 80 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 im Planungsbereich und in seiner Umgebung weisen auf Grundwassernähe hin.

Der Planungsbereich selbst fällt zum Osten hin ab.

Folgende Vegetationsformen kennzeichnen den Bereich und seine Umgebung:

- * Streifenförmige Gehölzbestände aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation sowie Pappelanpflanzungen,
- * aufgrund starken Stickstoffeintrags stark verkrautete Entwässerungsgräben (u.a.die Unlandsbäke),
- * feuchte bis staunasse Wiesen,
- * Wiesen, die aus der Beweidung bzw. Mahd herausgenommen wurden und sich im Übergangsstadium zur Hochstaudenflur befinden,
- * Ruderalflächen.

3.4 VORHANDENE ERSCHLIESSUNG

Der Bebauungsplanbereich und die dort vorhandene Bebauung ist im wesentlichen durch die Dinklager Straße an das städtische Straßennetz angeschlossen.

Die bisher nicht ausgebaute Riesseler Flur erschließt sowohl das Grundstück Riesseler Flur 14 als auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

3.5 I M M I S S I O N S S I T U A T I O N

Für den Bebauungsplanbereich sind folgende Emissionsquellen zu betrachten:

- * Die Bahnlinie Lohne - Dinklage,
- * Die Dinklager Straße (L 845),
- * Die Hofanlage auf der Parzelle 244/10.

3.5.1 LÄRMEMISSIONEN

Bahnlinie Lohne - Dinklage

Die den Bebauungsplanbereich tangierende Kleinbahnstrecke Lohne - Dinklage wird nur bei Bedarf befahren.

Es ist im Durchschnitt mit einer Hin- und einer Rückfahrt pro Tag bei einer Höchstgeschwindigkeit von 25 km/h zu rechnen.

Die daraus resultierenden Lärmbelastigungen können unberücksichtigt bleiben.

Dinklager Straße (L 845)

Die Lärmemissionen der Dinklager Straße sind planungsrelevant und aus folgendem Nachweis ersichtlich:

Berechnungsgrundlage:

Verkehrsmengenzählung 1989: 9.532 Kfz/24h (DTV)
LKW - Anteil: 11,5%

NACHWEIS gem. DIN 18005

1. Maßgebliche stündliche Verkehrsmengen M

Die maßgebenden stündlichen Verkehrsmengen M auf der Basis der o.g. Zählung und unter Berücksichtigung der in Tabelle 4 Zeile 3 angegebenen Werte betragen:

Tags: $M = 0,060 \times 9.532 \text{ Kfz} = 572 \text{ Kfz}$
Nachts: $M = 0,008 \times 9.532 \text{ Kfz} = 76 \text{ Kfz}$

2. Beurteilungspegel L_r

		tag	nacht	
Verkehrsstärke		572	76	KFZ/h
LKW - Anteil (Tab.4)		11,5	6	%
L_m^{25} Mittelungspegel	68	58		dB (Bild 3)
D. Lv (50 km/h)	4(-)	4,8(-)		dB (Bild 4)

Emissionspegel $L_{m,E}$	64	53,2		dB
(25m ab Straßenachse)				

Daraus ergeben sich die Beurteilungspegel ($L_r = L_{m,E} - DL_{sL}$) ohne Abschirmung bei freier Schallausbreitung in Abhängigkeit vom Abstand von der Straßenachse (gem. Bild 19):

Abstand	20	50	65	80	120	m
D L _{s,L}	+ 1,3	- 3,8	- 5,5	- 6,8	- 9	dB
Lr tags	65,3	60	58,5	57,2	55	dB
Lr nachts	54,5	49	47,7	46,4	44,2	db

SO11 (Orientierungswerte): MI 60/(45)50 WA 55/(40)45 dB

Bei freier Schallausbreitung sind die Orientierungswerte nach Din 18005 erreicht für:

- * Mischgebiete: ca 50m Abstand v.Fahrbahnachse
- * allgemeine Wohngebiete: ca 120 m " "

Die ermittelten Werte zeigen, daß die Verkehrsmengen auf der Dinklager Straße (L 845) Lärmbelastigungen auslösen, durch welche die Orientierungswerte für Mischgebiete um mehr als 5 dB am Tage und knapp 5 dB in der Nacht überschritten werden.

Diese Lärmbelastung trifft vor allen Dingen die unmittelbar an der Straße liegenden Gebäude und Freiräume.

Die Abschirmwirkung der vorhandenen und der geplanten Bebauung an der Dinklager Straße für die daran anschließenden Bereiche ist in die vorliegende Lärmbetrachtung nicht eingegangen.

3.5.2 GERUCHSEMISSIONEN

Für die landwirtschaftliche Hofstelle (Parzelle 244/10) bestehen wegen vertraglich festgelegter Vereinbarungen mit der Stadt Lohne zwar keine Entwicklungsmöglichkeiten, aber es gelten zunächst noch Nutzungsrechte für das Betreiben der vorhandenen Geflügelställe und eines Mastschweinestalles.

Bis zu einer Entfernung von 90m von den o.g. Stallanlagen sind unzumutbare Geruchsbelastigungen nicht auszuschließen. Daher ist eine Wohnbebauung in dem o.g. Bereich vor der Aufhebung der Nutzungsrechte nicht zulässig.

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/V ein Wohnquartier entwickelt, das durch ein 70 bis 130 m tiefes Mischgebiet gegenüber von der Dinklager Straße getrennt ist.

Der neue Siedlungsbereich ist im Norden, Osten und Westen von mehr oder weniger ausgedehnten öffentlichen Grünflächen umgeben, die Teil des in der Rahmenplanung konzipierten zentralen Grünzuges sind.

Jenseits der Riesseler Flur im Westen schließt sich das Wohnquartier des Bebauungsplanes 80/II an, das mit Durchführung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zur Zeit bebaut wird.

4.1 E R S C H L I E S S U N G

4.1.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

Der Bebauungsplanbereich Nr.80/V wird entsprechend der Rahmenplanung "Lohne 80" von der Dinklager Straße (L 845) aus erschlossen und über diese an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

4.1.2 INNERE ERSCHLIESSUNG

Von dem im Bebauungsplanbereich festgesetzten Mischgebiet wird der östliche Teilbereich direkt von der Dinklager Straße aus erschlossen, die westlichen Teilgebiete dagegen von einem neuen, parallel zur Riesseler Flur verlaufenden Straßenabschnitt.

Die Erschließung des im Bebauungsplanbereich geplanten Wohnquartiers erfolgt über eine als Ring ausgebildete Wohnstraße. Dieser Ring wird über die neue, parallel zur Riesseler Flur verlaufende Straße an die Dinklager Straße angebunden.

Ein "Überlauf" zum Meyerfelder Weg wird offengehalten.

Kurze Stichstraßen bzw. -wege dienen einerseits der Anbindung von Wohnhausgruppen an die Ringstraße, andererseits aber auch der Durchlässigkeit des Wohnquartiers für Fußgänger und Radfahrer, der Anbindung an die öffentlichen Grünzüge und über diese an die Ziele außerhalb des Planungsbereichs (Kindergarten, Schulen, Stadtzentrum, Einkaufsbereiche und Nachbarquartiere).

Die vorhandenen Baum- und Buschreihen sind als prägnante Orientierungselemente in das Straßen- und Wegesystem integriert. Sie sollen durch Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum ergänzt werden.

Insgesamt sollen die Straßenräume des Wohnquartiers verkehrsberuhigt ausgestaltet werden.

4.1.3 ANLAGEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Planbereich sind so bemessen, daß die erforderlichen Stellplätze in ihnen nachgewiesen werden können.

Sie werden im Rahmen der Straßenausbauplanung entsprechend den Richtlinien "EAE 1985" in den Straßenräumen angeordnet.

4.2 B A U L I C H E N U T Z U N G

Entsprechend den unter Pkt. 2.2 genannten Zielen der Planung soll der Bebauungsplanbereich Nr.80/V in den von der lärmbelasteten Dinklager Straße abgewandten Bereichen vorwiegend dem Wohnen dienen.

Für den Bereich entlang der Dinklager Straße besteht in Übereinstimmung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan das Ziel, ein Mischgebiet zu entwickeln, das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen soll, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es soll dabei eine für die nördlich angrenzenden Wohngebiete verträgliche Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche ermöglicht werden.

Als unmittelbar zum Stadtkern hinführend ist dieser Bereich für die Stadt optisch und funktional von erheblicher Bedeutung, denn er bildet einen Teil der Verbindung zwischen Innenstadt und dem städtischen Bereich an der Brandstraße. Darüberhinaus ist die Dinklager Straße eine Hauptzubringerstraße zur Autobahn.

4.2.1 ART DER NUTZUNG

MISCHGEBIET M I

An der Nordseite der Dinklager Straße (L 845) ist ein Mischgebiet (MI) gem.§ 6 BauNVO festgesetzt. Um die aus städtebaulicher Sicht gewünschte Entwicklung planerisch zu lenken, die gebotene Durchmischung des Gebietes zu gewährleisten und die der Entwicklung im Bebauungsplanbereich nicht zuträglichen Nutzungen auszuschließen, wird das Mischgebiet in die Bereiche MI 1 und MI 2 gegliedert. In ihnen werden jeweils entsprechend differenzierende und modifizierende Festsetzungen getroffen.

- * In den Mischgebieten MI 1 sind wegen der hohen Lärmbelastung durch die Dinklager Straße Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

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

Gartenbaubetriebe entsprechen in ihrer Funktion und optischen Erscheinung nicht unbedingt dem Anspruch an diesen Stadtbereich. Tankstellen könnten eine weitere Störungsquelle für das anschließende Wohngebiet bedeuten.

Vergnügungsstätten (Nr.8 und gem.§ 4a Abs.3 Nr.2) werden nicht zugelassen, da von ihnen unzuträgliche Störungen für die Wohnnutzung erwartet werden. Die Gemeinde ist bemüht, Vergnügungsstätten bei Bedarf in anderen Ortsbereichen zuzulassen. Grundsätzlich ist dies in den Gewerbegebieten der Stadt möglich.

- * In den Mischgebieten MI 2 ist das Wohnen neben anderen Mischgebietsnutzungen uneingeschränkt zulässig und erwünscht.

Für den größeren Teilbereich ist die Lärmquelle Dinklager Straße relativ weit entfernt. Für den direkt an die Dinklager Straße angrenzenden Bereich werden Festsetzungen getroffen, die eine Lärminderung auch in den Freibereichen auf zuträgliche Maße sichern. (siehe Anlage 2)

Gartenbaubetriebe (Nr.6) können auch hier nur ausnahmsweise zugelassen werden, da diese Betriebe normalerweise mit ihrem großen Flächenanspruch nicht in diesen Bereich passen.

Sonstige Gewerbebetriebe (Nr.4), Tankstellen (Nr.7) und Vergnügungsstätten (Nr.8 und Abs.3) sind nicht zulässig.

In dieser Pufferzone zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten soll die von diesen Anlagen möglicherweise ausgehenden Störungen auf jeden Fall vermieden werden.

WOHNGEBIET W A

Durch die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet WA" ist gem. § 4 BauNVO eine grundsätzliche Aussage über die Art der zulässigen Nutzungen vorgegeben.

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

Um eine unkontrollierte Ausbreitung infrastruktureller Nutzungen mit den daraus folgenden Verkehrs- und Stellplatzproblemen für das Wohnquartier zu vermeiden, wird eine Gliederung des allgemeinen Wohngebietes in die Teilgebiete WA 1 und WA 2 vorgenommen:

- * In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, d.h. im Eingangsbereich zum geplanten Wohnquartier und in Nachbarschaft zu den Mischgebieten, sind allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Abs.3 Nrn.4 u.5) sind nicht zulässig. Sie würden unzutragliche Störungen in diesem Bereich verursachen.

- * In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, die relativ weit von der übergeordneten Dinklager Straße entfernt liegen, ist nur das Wohnen allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Die Ausnahmen gem.Abs.3 sind nicht zulässig.

4.2.2 MASS DER NUTZUNG, ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, MAX.GEBÄUDEHÖHEN (siehe Anlage 1), 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 sowohl im Mischgebiet als auch im allgemeinen Wohngebiet bereichsweise eine leicht verdichtete Bebauung in Doppelhäusern, Hausgruppen und auf diese in Form und Größe abgestimmte Mehrfamilienhäuser ermöglicht wird.

Ziel der Festsetzungen ist es, die Wohn- und Arbeitsbedürfnisse der Lohner Bevölkerung zu berücksichtigen, einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden und ein harmonisches Nebeneinander der geplanten Baustrukturen zu erreichen:

- * Im Mischgebietsbereich (MI) ermöglicht eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 die höchste bauliche Verdichtung innerhalb des Bebauungsplanbereichs.

Im Mischgebiet MI 1 ist offene Bauweise bei zwei Vollgeschossen ohne Einschränkung festgesetzt.

Im Mischgebiet MI 2 ist im rückwärtigen Bereich offene Bauweise bei zwei Vollgeschossen und einer Firsthöhenbeschränkung auf max. 9,5 m festgesetzt, um hier vielfältige Bebauungsmöglichkeiten zu eröffnen, aber dennoch eine harmonische Abstufung zur nördlich anschließenden Wohnbebauung zu gewährleisten.

In den westlichen Teilbereichen des MI 2 ist eine Hausgruppenbebauung (zweigeschossig mit integriertem Dachraum und max. Firsthöhe 8,5 m) festgesetzt. Ergänzt durch bauliche Nebenanlagen soll sie eine Lärmabschirmung zur Dinklager Straße bilden.

- * Im den Bereichen der allgemeinen Wohngebiete ist entsprechend der angestrebten Gebietsstruktur die offene Bauweise eingeschränkt auf Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen.

Es sind max. zwei Geschosse bei einer max. Firsthöhe von 8,5m zulässig, wobei das zweite Geschöß in den Dachraum zu integrieren ist. Diese Festsetzung ermöglicht die eine Lohne inzwischen heimisch gewordene kompakte Bauform, die optisch eingeschossig wirkt, aber einen Dachausbau von mehr als Zweidrittel des Erdgeschosses zuläßt.

Pro Wohngebäude sind max. zwei Wohnungen zulässig, um einer Störung der beabsichtigten Wohngebietsstruktur durch unangemessen große Gebäudekomplexe entgegenzuwirken.

Ausnahmen von dieser Festsetzung kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Lohne zulassen, wenn die städtebauliche Struktur des Gebietes gewahrt bleibt.

Dies könnte z.B. für eine Gruppe von Altenwohnungen der Fall sein, wenn sie sich größtmäßig in die Baugebietsstruktur einfügt.

- Im Zentrum des Wohnquartiers ist in einem kleinen Bereich die Geschößflächenzahl auf 0,6 (GRZ 0,4) festgesetzt, um dort die Errichtung von Hausgruppen mit dem Ziel zu ermöglichen, die Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise durch Anreize zum Bau von Einfamilienhäusern in verdichteter Form, d.h. in flächensparender Bauweise zu fördern.
- Entlang der ringförmigen Planstraße A sind Bereiche mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,5 festgesetzt, in denen die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist.
Für die relativ flächensparende Bauform des Doppelhauses gibt es einen wachsenden Bedarf. Seine Errichtung wird in solchen Bereichen zugelassen, in denen die Besonnungsverhältnisse diese leichte Verdichtung ohne Störung der Nachbarbebauung zulassen.

- Die übrigen Bereiche sind ausschließlich für die Errichtung von Einzelhäusern festgesetzt (GRZ 0,3 / GFZ 0,4).
Die damit angestrebte lockere Bebauung soll bewirken, daß der zentrale Grünzug sich optisch erweitert und tief in das Wohnquartier hineinwirken kann.

ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

Die Grundflächenzahlen im Bebauungsplanbereich sind 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.4 folgendes festgesetzt:

- * Bei der Ermittlung der Grundfläche sind alle Anlagen gem. § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen.
- * Für Stellplätze und Zufahrten darf die zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet um 10%, im Mischgebiet um 20% überschritten werden, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE

Bei der Ermittlung der Geschosßfläche im Bebauungsplanbereich sind gem. textl. Festsetzung Nr.3 die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume 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.

4.2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUGRENZEN NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

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

- * In den Mischgebieten MI wird unter Rücksichtnahme auf vorhandene Grünstrukturen durch die Festsetzung zusammenhängender Bauflächen ein großes Spektrum von Baumöglichkeiten für unterschiedlichste Nutzungen eröffnet.
- * In den allgemeinen Wohngebieten WA werden 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 allgemeinen Wohngebieten sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (textl.F.Nr.8). Offene und überdachte Stellplätze können jedoch straßenseitig auch außerhalb des Bauteppichs zugelassen werden, soweit dem nicht Anforderungen aus Pflanzgeboten entgegenstehen (textl.Festsetzungen Nr.10 und 11, §§ 6 und 7).

4.3 FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG DES SIEDLUNGSBEREICHS

Um die im Bebauungsplanbereich Nr.80/V angestrebte städtebauliche Ordnung und die Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes so zu realisieren, wie sie im anliegenden Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag dargestellt sind, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen gem.§ 9 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften gem.§§ 56 und 98 NBauO verbunden und 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 planungsrechtlichen 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, für die von den öffentlichen Räumen aus wahrnehmbaren Bereiche gestalterische Ordnungskriterien aufzustellen. Dies gilt vor allem für den Siedlungsrand und für die den Straßen zugewandten Bereiche der Baugrundstücke.

Die Gestaltung der öffentlichen Räume selbst (Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen) ist nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung. Sie wird unter Beachtung der Aussagen des landschaftspflegerischen Begleitplanes zur wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung Lohne 80 im Rahmen der Ausbauplanungen erarbeitet.

4.3.1 HAUPTFIRSTRICHTUNG / DACHFORMEN / DACHFARBE (Planzeichen für Stellung baul. Anlagen und textl.Festsetzung §§ 2,3 + 4)

Das Ortsbild in den nicht durch unregelmäßige Neubautätigkeit gestörten Ortsbereichen der Stadt und seiner Umgebung wird durch großflächige, geneigte Dachflächen bestimmt.

Viele Neubaubereiche weisen dagegen eine ästhetisch unbefriedigende Mischung aller technisch denkbaren Dachformen und durch Dachgauben- und Einschnitte aufgelöste Dachflächen auf.

Um solche "Wildwüchse" zu vermeiden und die o.g. regional-typischen Gestaltungsmerkmale 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 sollen..

- * Im gesamten Bebauungsplanbereich werden für Hauptbaukörper 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.

Diese Festsetzungen entsprechen auch der Tatsache, daß sich in den letzten Jahren geneigte Dächer als bautechnisch günstigere Lösung im hiesigen Klimabereich durchgesetzt haben.

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

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.

- * Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal ein Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig (textl. Festsetzung § 3).
Mit dieser Festsetzung soll bewirkt werden, daß die jeweilige Dachfläche insgesamt im Erscheinungsbild der Siedlung erkennbar bleibt.
- * Die Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen der rotbraunen Farbskala einzudecken (etwa entsprechend den RAL -Tönen 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 3013).
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung.
Ziel dieser Festsetzung ist eine Harmonisierung der Siedlungerscheingung in ihrem wesentlichen Merkmal, der Dachlandschaft. Sie wird auf das in der Region gewonnene Baumaterial des roten gebrannten Ziegels abgestellt.

- * Entlang der Haupteerschließung Planstraße A und in den Bereichen, die an den zentralen Grünzug angrenzen, ist die Stellung der baulichen Anlagen durch die Angabe der Hauptfirstrichtung entsprechend der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers in der Planzeichnung festgesetzt.
Diese Festsetzung dient der Gestaltung des Straßenraumes und der Orientierung entlang den Hauptfußwegeverbindungen im Bebauungsplanbereich.
- * In den Bereichen, in denen die Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind Walmdächer nicht zulässig; denn mit dieser Dachform kann das Ziel der Erkennbarkeit einer deutlichen Gebäudeausrichtung nicht erreicht werden.

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

4.3.2 EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE

(Textl. Festsetzungen Nrn.9,10 und 11, §§ 6 + 7)

Entsprechend dem im Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag dargestellten Grünkonzept sind im Bebauungsplan außer den planungsrechtlichen (Nr.9,10,11) folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 5,6,7) getroffen worden:

- * Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von geschnittenen Hecken (max. 1,5 m hoch) zulässig.

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

- * Zäune als Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur im Zusammenhang mit Hecken und Pflanzstreifen als Maschendrahtzäune (max. 1,20m hoch) zulässig.
Im Bereich von Hecken sind sie an deren Grundstückseinnenseiten zu errichten.

Durch diese Festsetzungen wird im Wohnquartier ein ökologisch wertvolles Siedlungsbild angestrebt.

Die Einfriedung des Grundstücks zum Straßenraum durch geschnittene Hecken soll einen architektonischen, stadträumlichen Charakter aufweisen.

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

Entlang den öffentlichen Grünzügen und entlang der Haupteerschließungsstraße Planstraße A wird dieses Konzept innerhalb des Wohnquartiers durch ein Pflanzgebot zwingend festgesetzt.

Dabei ist das Anlagen von notwendigen Zufahrten (max.5m), d.h. wenn keine andere Erschließungsmöglichkeit für das jeweilige Grundstück besteht, ausnahmsweise zulässig (textl. Festsetzung Nr.10).

Als Pflanzenarten kommen die in der textlichen Festsetzung Nr.9 aufgeführten Pflanzenarten in Frage.

Für die Gestaltung der öffentlichen Freiräume selbst (Straßen, Wege und Grünflächen) soll im Verlauf der Erschließungsplanung auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungs- und Gestaltungsvorschlages ein detailliertes Konzept entwickelt werden.

4.4 GRÜN - U N D F R E I F L Ä C H E N

Mit der Bebauungsplanung Nr.80/V wird angestrebt, auch hinsichtlich der Grünstruktur die Ziele der Rahmenplanung "LOHNE 80" zu konkretisieren.

Von besonderer Bedeutung für den Planungsraum im Sinne einer nachhaltigen Sicherung des Naturhaushaltes sind die festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Westen, Norden und Osten. Sie sind Teile des zentralen Grünsystems im Rahmenplanungsgebiet LOHNE 80 (s.a.Pkt.2.2).

Das geplante, differenzierte Grünsystem bewirkt eine sehr intensive Gliederung des Planungsraumes 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.

Die Lage des nördlich an das Planungsgebiet angrenzenden Grünzuges ergibt sich aus der Notwendigkeit der Erhaltung ökologisch bedeutsamer Landschaftsbestandteile wie der Unlandsbäke und daran angrenzender Feuchtwiesen.

In einem bis zu 80 m breiten Grünzug werden vorhandene Feuchtbereiche in die Planung integriert und zu einer wasserbezogenen, naturnahen Landschaft entwickelt.

Die Unlandsbäke bildet das Rückgrat der bis zu 40m breiten Aue. Sie bleibt in ihrem Verlauf und mit ihren beiden Ufern einschließlich Uferbewuchs erhalten.

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 Aue übernehmen.

Die Biotopfunktion wird unterstützt durch eine intensive Bepflanzung der Aue. Sie 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 Aue sollen gewässerbegleitende Gehölzpflanzungen den Lebensraum Bach 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, soll als Grünzug ausgebaut werden und den Bebauungsplanbereich nach Westen abschließen.

Im nördlichen Teil wird sie als Regenwasserspeicher gestaltet.

Im südlichen Teil soll sie in einer Breite von im Schnitt 20m als Grünfläche gestaltet werden, um eine eindeutige Gliederung zwischen den Wohnquartieren 80/II und 80/V zu erzielen. Darüberhinaus soll der Graben landschaftsgerecht in die Grünfläche eingebunden werden.

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

Die geschlossenen Gehölzriegel werden in 15m breiten öffentlichen Grünflächenparzellen abgesichert, die die gesamte Kronenbreite und den gesamten Wurzelbereich der Bäume aufnehmen und somit als Schutzraum dienen, um unsachgemäße Eingriffe vor allem im Wurzelbereich zu verhindern.

Die Geh- und Wohnwege sollen mit wassergebundenen Decken bzw. mit wasserdurchlässigem Pflaster befestigt und auf das vorhandene Geländeniveau aufgesetzt werden.

Lücken im Bewuchs 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.4)

Der Eingriff in das Landschaftsbild soll durch die Begrenzung der Sockel- und Traufhöhen der Gebäude (s.textl.Festsetzungen Nr.7 und Planzeichnung) und durch eine intensive Bepflanzung der öffentliche Straßenräume mit Bäumen minimiert werden.

4.4.1 SPIELPLÄTZE FÜR KINDER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 80/V beträgt der Spielplatzbedarf für Kinder gemäß den Forderungen des niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) ca 711 m² nutzbare Spielfläche, ermittelt über die zulässige Geschoßfläche. (d.s. 2% von 7,9 ha Bauland x 0,45 GFZ i.M.)

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

Unter dieser Vorgabe wird ein öffentlicher Spielplatz für Kinder im östlichen Grünzugsbereich festgesetzt. Er ist von allen Grundstücken im Bebauungsplanbereich auf einem Weg von maximal 400 m Länge gefahrlos zu erreichen.

4.5 I M M I S S I O N S S C H U T Z

Unter Punkt 3.5 dieser Begründung ist bereits dargelegt, welche Immissionen im Planungsbereich zu erwarten sind.

LÄRMIMMISSIONEN (Siehe Anlage 2)

Den von der Dinklager Straße ausgehenden Lärmemissionen wird grundsätzlich durch die Staffelung des Bebauungsplanungsbereichs in ein Mischgebiet entlang der emittierenden Straße und in ein dahinterliegendes, relativ abgeschirmtes Wohngebiet entsprochen.

Allerdings kann mit dieser Staffelung nicht erreicht werden, daß die in der DIN 18005 geforderten Orientierungswerte für den Lärmpegel in den festgesetzten Baugebieten erreicht werden (MI: tags 60, nachts 50/45 dB, WA: tags 55, nachts 54/40 dB).

Die Stadt Lohne sieht keine Alternativen zu den Ausweisungen dieses Bebauungsplanes, die es ermöglichen würden, die unter Pkt.2.2 genannten städtebaulichen Ziele an einem anderen Ort und in einem vertretbaren Zeitrahmen zu verwirklichen. Daher hält die Stadt grundsätzlich an der vorliegenden Planung fest.

Um die zukünftigen Bewohner und Nutzer des Planungsbereichs einerseits über die zu erwartende Belastung zu informieren und andererseits aber auch diese Belastung so weit als möglich zu reduzieren, hat die Stadt auf der Grundlage der Immissionsermittlung (Pkt.3.5.1) als planerische Maßnahme die Festsetzung einer "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" beschlossen.

Da die Einhaltung oder Unterschreitung der in der DIN 18005 empfohlenen Orientierungswerte für den Lärmpegel wünschenswert ist, um die mit der Eigenart der festgesetzten Baugebiete verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen so weit als möglich zu erfüllen, werden die lärmbelasteten Bereiche im Bebauungsplan zeichnerisch und die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in der textlichen Festsetzung Nr.12 festgesetzt.

Die Festsetzung ist auf den ungünstigsten Beurteilungsfall abgestellt, sodaß auch bei nicht abgeschlossener Besiedlung die Anforderungen an den Lärmschutz in den Wohn- und Aufenthaltsräumen der Gebäude und in den Freiräumen erfüllt werden.

An den Gebäuden sind für Wohnungen im gesamten Schutzflächenbereich Vorkehrungen zu treffen, die sicherstellen, daß der maximale Innengeräuschpegel in Schlaf- und sonstigen Ruheräumen während der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) 30 dB und in den sonstigen Aufenthaltsräumen 40 dB nicht überschreitet.

Bei der technischen Ausgestaltung der Schlaf- und Ruheräume ist sicherzustellen, daß dabei jederzeit eine dauernde Belüftung des entsprechenden Raumes gewährleistet ist. (Siehe hierzu die Schallschutzklassen gem. VDI 2719)

Direkt an der Dinklager Straße ist mit erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen (65,3 dB/Tag, 54,5 dB/ Nacht).

Im östlichen Teilbereich dieses Bereichs sind Wohnungen im Erdgeschoß nicht zulässig. Somit kann davon ausgegangen werden, daß die Außenbereiche zwischen zukünftiger Bebauung und Straße nicht für Wohnzwecke genutzt werden. Für die Freibereiche im Lärmschatten der Häuser, d.h. nördlich der Bebauung, kann mit einer Lärmreduzierung um ca 10 dB gerechnet werden, sodaß sie zum Wohnen genutzt werden können.

Im westlichen Teilbereich dieses Bereichs (MI 2) sind nur Hausgruppen zulässig. Für die Nutzung der Freiflächen zum Wohnen ist entlang der Dinklager Straße durchgehend ein wandartiger Lärmschutz von mind.2m Höhe zu errichten und an den Enden der jeweiligen Hausgruppen mit den Hauptbaukörpern zu verbinden. Dieser Lärmschutz kann aus Nebenanlagen und geschlossenen Wänden aus Holz oder Mauerwerk gebildet werden. Dabei müssen Wände ein bewertetes Schalldämmmaß von mind. 15 dB bzw. dementsprechend eine flächenbezogene Masse von mind. 2 kg/m² aufweisen.

Zur Abschirmung der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird festgesetzt, daß die Hauptgebäude in diesem Bereich mit ihrer Hauptfirstrichtung parallel zur Straße ausgerichtet werden, sodaß auch dort eine Wohnnutzung im Freien möglich sein wird.

Allerdings ist bis zur Realisierung der Planung im Bereich der Dinklager Straße mit einer erheblichen Lärmbelastung der Freiräume im gesamten Schutzflächenbereich zu rechnen.

Die Stadt Lohne will sich um die Realisierung der Planung bemühen.

Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Bebauungsplanbereich zu ermöglichen und gleichzeitig den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, mutet die Stadt Lohne den zukünftigen Bauherren in diesem Bereich zu, die Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume der Gebäude durch passive Lärmschutzmaßnahmen angemessen vor Lärm zu schützen.

Darüberhinaus wird den Eigentümern der Bauflächen im westlichen Mischgebiet MI 2 zugemutet, durch die Stellung der von ihnen geplanten Gebäude in Verbindung mit Nebenanlagen einen gewissen aktiven Lärmschutz zu erstellen, der sowohl den eigenen Freiflächen als auch den Freiflächen in den nördlich angrenzenden Gebieten zugute kommt.

4.5.1 GERUCHSEMISSIONEN

Die Stadt Lohne ist bemüht, die Nutzungsrechte in dem geruchsbelasteten Bereich zu klären und die emittierende Nutzung zu beenden.

Da der Zeitpunkt der Beendigung der Geruchsbelastung nicht feststeht, wird der belastete Bereich vorläufig von der Anzeige ausgenommen.

5. VER- UND ENTSORGUNG

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

5.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

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

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Rießeler Flur" verläuft eine PVC - Versorgungsleitung DN 300, die gem.DIN 1998 Pkt.5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden darf.

Im übrigen werden die für eine ordnungsgemäße Unterbringung der Versorgungsleitungen erforderlichen Flächen im Rahmen der Durchführungsplanung freigehalten bzw. entsprechend den Hinweisen des Versorgungsträgers gestaltet.

5.2 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Die Stadt Lohne hat im Zuge der Rahmenplanung für das Bau-
gebiet LOHNE 80 einen wasserwirtschaftlichen Rahmenplan
einschließlich landschaftspflegerischem Begleitplan erar-
beiten lassen.

Entsprechend den Vorgaben aus diesen Zielplanungen soll
das anfallende Oberflächenwasser von den versiegelten Flä-
chen 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 dros-
seln, daß aus der geplanten Bebauung des Bebauungsplanbe-
reichs keine zusätzliche Belastung für die Vorfluter (vor-
handener Kanal, Unlandsbäke als Wasserzug III.Ordnung Nr.
20.2/0) entsteht.

Die mit der Realisierung der Planung für die Regenrückhal-
tung erforderlich werdenden Flächen sind in der Gesamtpla-
nung in den öffentlichen Grünflächen nachgewiesen und wer-
den entsprechend den Aussagen der wasserwirtschaftlichen
Rahmenplanung in den einzelnen Bebauungsplänen, so auch in
dem Bebauungsplan Nr.80/V, festgesetzt.

Entsprechend dem vorliegenden wasserwirtschaftlichen Ent-
wurf sollen die Gewässer zeitgleich mit den Erschließungs-
maßnahmen naturnah umgestaltet werden.

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

5.3 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in die vor-
handene Schmutzwasserkanalisation der Stadt Lohne eingelei-
tet werden.

5.4 ELT - VERSORGUNG

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

5.5 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

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

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

5.6 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.

5.7 FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG

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

5.8 A L T L A S T E N

Nach Aktenlage ist keine Belastung des Planungsbereich durch Altlasten bekannt.

6. F L Ä C H E N B I L A N Z

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca 12,9 ha. (Planimetrisch ermittelt). Sie ist wie folgt aufgliedert:

1. Bauflächen

WA 1	1,12 ha	
WA 2	3,91 ha	
MI 1	0,75 ha	
MI 2	2,12 ha	
insgesamt		7,9 ha

2. Grünflächen einschl. Flächen für die Wasserwirtschaft

3,6 ha

3. Verkehrsflächen

Erschließungsstraßen	0,84 ha	
Dinklager Straße	0,55 ha	
insgesamt		1,4 ha

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 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.

7.2 KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG

Die Kosten für die Erschließung des Bebauungsplanbereichs einschließlich Grunderwerb betragen voraussichtlich für

* Straßen, Wege einschl. zugehörigem Grün	ca	3.610.000, - DM
* Schmutzwasser	ca	905.000, - DM
* Regenwasser einschl. Einrichtungen zur Verrieselung	ca	305.000, - DM
* Beleuchtung	ca	80.000, - DM

Insgesamt	ca	4.900.000, - DM
		=====

Die Finanzierung des Kostenaufwandes ist wie folgt vorgesehen:

1. Erschließungsbeiträge (lt.Erschließungsbeitragssatzg.)	ca	1.800.000, - DM
2. Kostenanteile Dritter (Schmutz-u.Niederschlagswasserltg.)	ca	460.000, - DM
3. Eigenmittel der Stadt Lohne	ca	2.640.000, - DM

Insgesamt	ca	4.900.000, - DM
		=====

Die von der Stadt Lohne zu tragenden Aufwendungen sind haushaltsrechtlich für 1993 und 1994 eingeplant.

7.3 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.

7.4 SOZIALPLAN

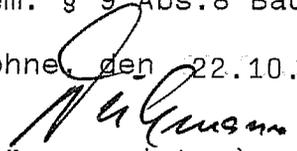
Sollten bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden Menschen nicht zu vermeiden sein, sollen durch eine Sozialplanung Wege und Möglichkeiten zur Lösung der Probleme erarbeitet werden.

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.

Der Rat der Stadt Lohne hat die vorstehende Begründung gem. § 9 Abs.8 BauGB am 22. Okt. 1992 beschlossen.

Lohne, den 22.10.1992


(Bürgermeister)


(Stadtdirektor)

Die Begründung wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Lohne ausgearbeitet von:
20.10./20.11.92

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

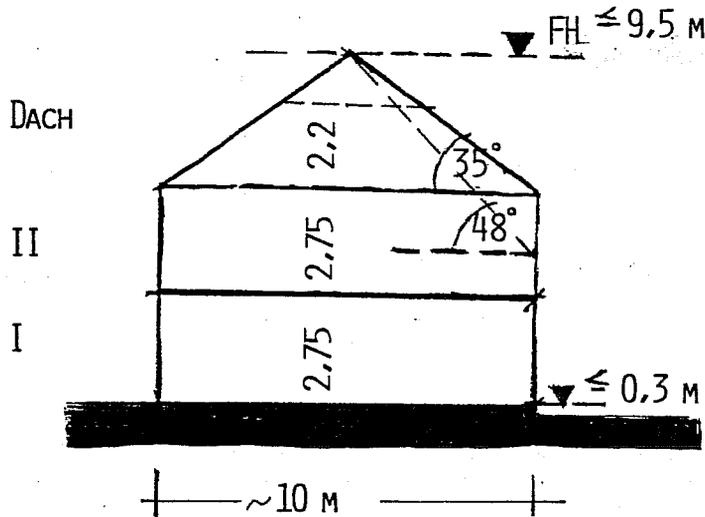
Osterdeich 131
2800 Bremen 1

Der Bereich Wasserwirtschaft wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit:

IDN
Dr.Anselm /Dr.Lange
Industriestraße 32
2805 Oyten

BEBAUUNGSPLAN LOHNE 80/V
HÖHENENTWICKLUNG AN GEBÄUDEN - SYSTEMSKIZZE

ANLAGE 1



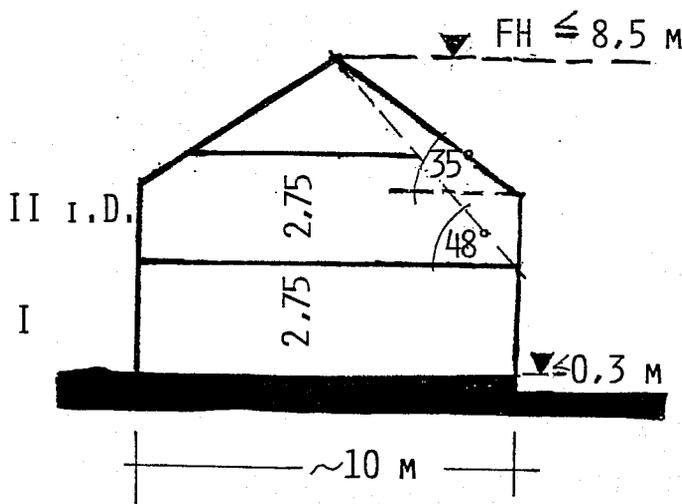
MEHRFAMILIENHAUS

II-GESCHOSSIG

HAUSTIEFE CA. 10,00 M

DACHNEIGUNG 35 - 48

FIRSTHÖHE MAX 9,50 M



HAUSGRUPPE

EINZELHAUS

DOPPELHAUS

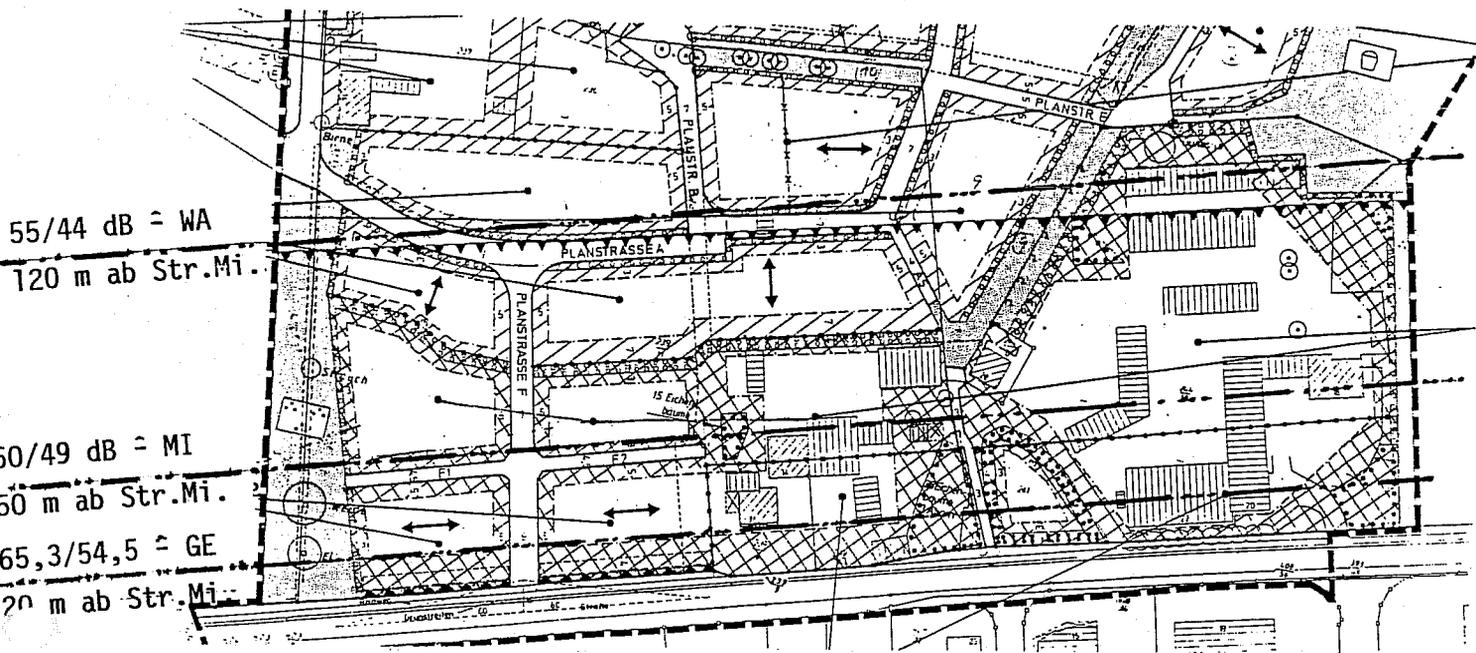
II-GESCHOSSIG

HAUSTIEFE CA. 10,00 M

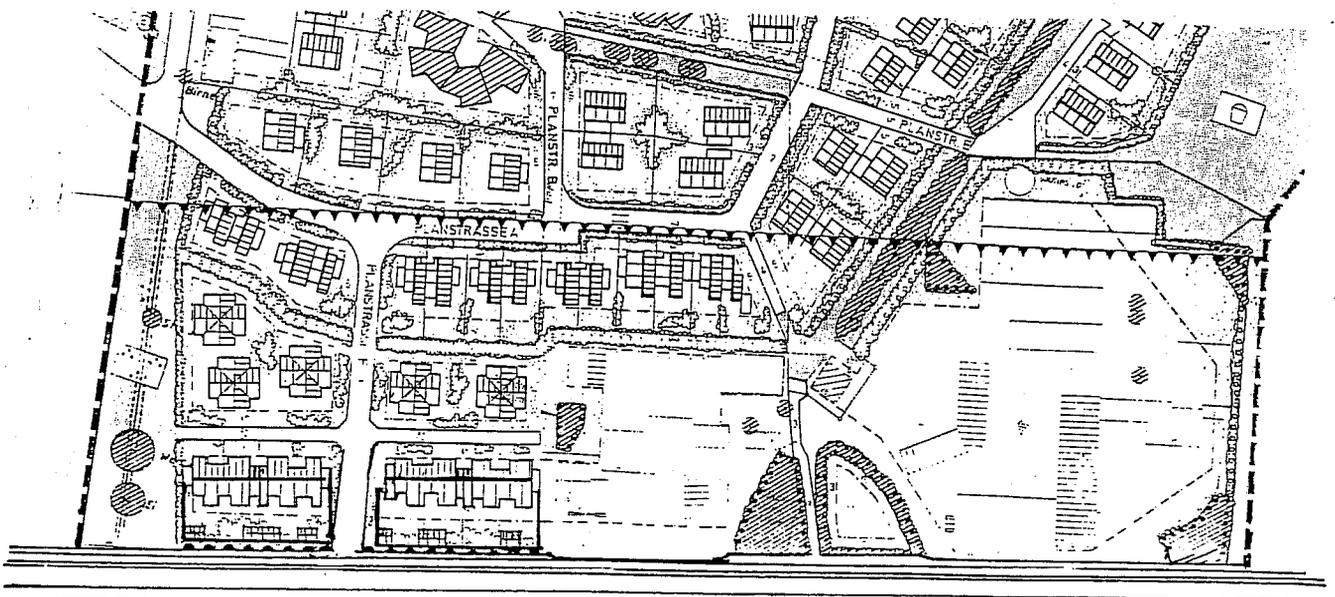
DACHNEIGUNG 35 - 48

FIRSTHÖHE MAX. 8,50 M

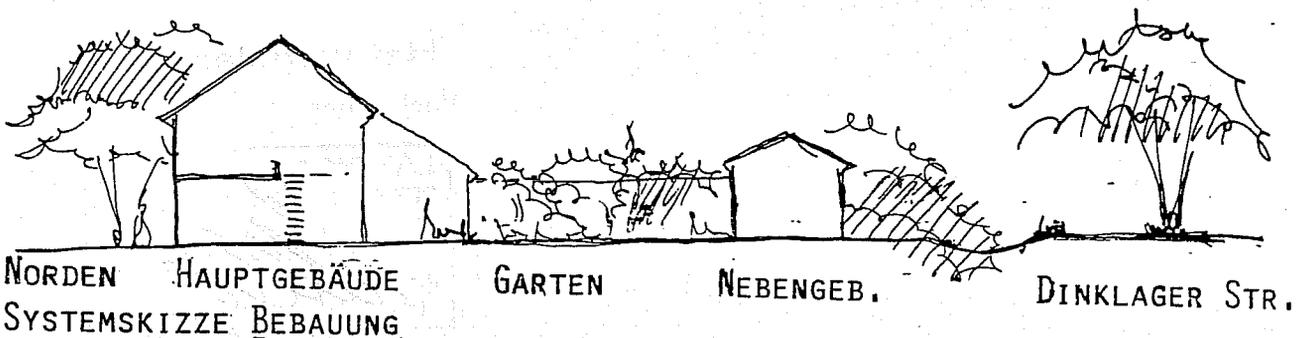
LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN - BEBAUUNG DINKLAGER STRASSE



TAG-UND NACHTISOPHONEN INFOLGE VERKEHRLÄRM AUF DER DINKLAGER STR.



AKTIVER LÄRMSCHUTZ DURCH BEBAUUNG



Hat vorgelegen

Vechta, den

