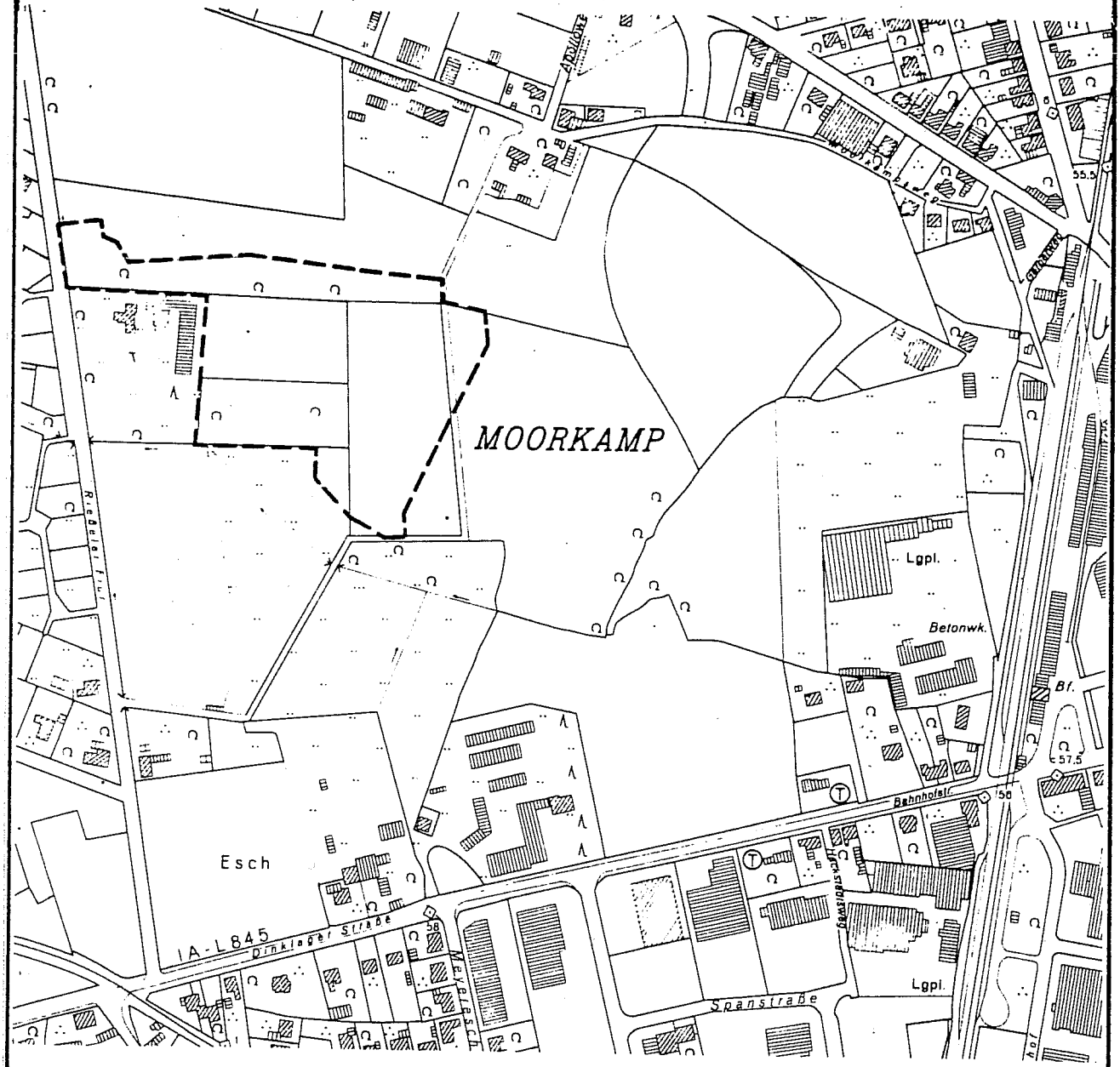
ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Katasteramt Vechta Az.: 892 / 89



BEBAUUNGSPLAN NR. 80/VI

FÜR DAS GEBIET "ÖSTLICH RIESSELER FLUR - NÖRDLICH DER UNLANDBÄKE"

STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.80/VI DER STADT LOHNE/ OLDBG.
I.B. ÖSTLICH DER RIESSELER FLUR UND NÖRDLICH DER UNLANDSBÄKE

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. V E R F A H R E N S G R U N D L A G E 1
1.2 V E R F A H R E N S A B L A U F 1
1.3 P L A N U N T E R L A G E 1

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

2.1 S T A N D D E R B A U L E I T P L A N U N G 2
2.2 A N L A S S U N D Z I E L D E R P L A N U N G 2

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

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 3
3.2 N U T Z U N G U N D B E B A U U N G 3
3.3 N A T U R U N D L A N D S C H A F T 3
3.4 V O R H A N D E N E E R S C H L I E S S U N G 4

3.5 I M M I S S I O N S S I T U A T I O N 4
3.5.1 LÄRMEMISSIONEN 4
3.5.2 GERUCHS- UND STAUBEMISSIONEN 5

4. I N H A L T D E R P L A N U N G 6

4.1 E R S C H L I E S S U N G 6
4.1.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG 6
4.1.2 INNERE ERSCHLIESSUNG 6
4.1.3 ANLAGEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR 7

4.2 B A U L I C H E N U T Z U N G 7
4.2.1 ART DER NUTZUNG 7
4.2.2 MASS DER NUTZUNG, BAUWEISE, ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, 8
MAX.GEBÄUDEHÖHEN (siehe Anlage 1) 8
ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE 8
ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE 9
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, GEBÄUDEHÖHEN 9
BAUWEISE; ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE 9
4.2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUGRENZEN; 10
NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE 10

4.3 FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG DES SIEDLUNGSBEREICHS 10
4.3.1 HAUPTFIRSTRICHTUNG / DACHFORMEN / DACHFARBE 11
HAUPTFIRSTRICHTUNG 12
DACHFORMEN 12
DACHFARBE 13
4.3.2 EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE 13

4.4 G R Ü N - U N D F R E I F L Ä C H E N 14
4.4.1 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE 16
4.4.2 SPIELPLÄTZE FÜR KINDER 17

4.5 I M M I S S I O N S S C H U T Z 17
4.5.1 LÄRMIMMISSIONEN 18
4.5.2 GERUCHSEMISSIONEN 18

5. V E R - U N D E N T S O R G U N G 19

5.1 TRINKWASSERVERSORGUNG 19
5.2 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG 19
5.3 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG 20
5.4 ELT - VERSORGUNG 20
5.5 LÖSCHWASSERVERSORGUNG 20
5.6 ABFALLBESEITIGUNG 20
5.7 FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG 20
5.8 A L T L A S T E N 20

6. F L Ä C H E N B I L A N Z 21

7. P L A N V E R W I R K L I C H U N G 21
7.1 DURCHFÜHRUNG DER ERSCHLIESSUNG 21
7.2 KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG 22
7.3 BODENORDNUNG 22
7.4 SOZIALPLAN 22

8. V E R F A H R E N S V E R M E R K E 23

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.80/VI DER STADT LOHNE/ OLDBG. I.B. ÖSTLICH DER RIESSELER FLUR UND NÖRDLICH DER UNLANDSBÄKE

Verfahrensgrundlage bildet der erste Teil (Bauleitplanung) des ersten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) in der z.Zt. geltenden Fassung.

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 (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

Am 27.06.92 hat der Rat der Stadt Lohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.80/VI für den Bereich nördlich der Unlandsbäke und östlich der Riesseler Flur beschlossen.

Am 16.07.1992 stimmte der Verwaltungsausschuß der Stadt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.80/VI einschließlich der örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung und der Begründung zwecks Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zu.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.80/VI hat in der Zeit vom 15.03. bis zum 16.04.1993 öffentlich ausgelegen.

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

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr.80/VI nach Prüfung der Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 09.06.1993 als Satzung beschlossen.

1.3 P L A N U N T E R L A G E

Kartengrundlage ist die Liegenschaftskarte 4737 A - D Maßstab 1:1000 vom Oktober 91, angefertigt nach den Liegenschaftskarten des Katasteramtes Vechta.

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

2.1 S T A N D D E R B A U L E I T P L A N U N G U N D S O N S T I G E R P L A N U N G E N

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

Eine verbindliche Bauleitplanung besteht bisher im Bebauungsplanbereich Nr.80/VI nicht.

Am 19.06.1986 wurde vom Rat der Stadt Lohne der Erschließungsrahmenplan LOHNE 80 beschlossen und zur Grundlage einer wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung einschließlich landschaftspflegerischem Begleitplan gemacht.
Für den gesamten Planungsbereich LOHNE 80 wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Die Umsetzung der o.g. Rahmenplanung in verbindliche Bauleitplanung wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.80/II (Anzeigevermerk v.25.04.90) begonnen, mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr.80/IV und Nr.80/V fortgesetzt und bis zu diesem Zeitpunkt mit den Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne Nrn. 80/VI, 80/VII und 80/VIII weitergeführt.

2.2 A N L A S S U N D Z I E L D E R P L A N U N G

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.

Ziel der Planung ist es, Wohnquartiere von hoher Wohnqualität zu entwickeln, die sich durch ökologisch sinnvoll gestaltete Grünbereiche von den Nachbarquartieren absetzen.
Ein im Hinblick auf die Gesamtstadt sinnvolles Freiflächenkonzept soll den naturräumlichen Gegebenheiten im Planungsraum Rechnung tragen und gleichzeitig den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen genüge tun.

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

Dabei ist die Erschließung des Bebauungsplanbereichs Nr. 80/VI zur Zeit nur im Zusammenhang mit der Erschließung der Bebauungsplanbereiche Nr.80/VII und 80/VIII durchführbar.

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/VI umfaßt ca 4 ha und wird wie folgt begrenzt:

* Im Süden durch die nördliche Begrenzungslinie des Bebauungsplanbereiches Nr.80/V,
* im Westen im nördlichen Abschnitt durch die Riesseler Flur und im südlichen Abschnitt durch die östliche Grenze des Bebauungsplanbereichs Nr.80/IV,
* im Osten durch den angrenzenden Bebauungsplanbereich Nr.80/VII,
* im Norden durch die südliche Begrenzungslinie des angrenzenden, noch nicht im Verfahren befindlichen Bebauungsplanbereich Nr.80/IX.

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

Der Planungsbereich ist unbebaut.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanbereichs wird zur Zeit als Ackerland (überwiegend Maisanbau) genutzt.

Von dem Flurstück 232/2 ist die ehemals fast flächendeckende Überbauung mit Stallanlagen vollständig entfernt worden. Die Fläche befindet sich im Eigentum wird der Stadt und wird zur Zeit extensiv als Wiesen- bzw.Weideland genutzt.

Das Flurstück 232/3 weist eine Pappelaufforstung mit umfangreichem Erlenaufwuchs, dichtem Holunderunterholz und Pappelreihen entlang den Gräben auf.

3.3 N A T U R U N D L A N D S C H A F T

Gemäß der naturräumlichen Gliederung (Bundesanstalt für Landeskunde 1959) gehört der Bebauungsplanbereich Nr.80/VI 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 - Birkenwald - Standorte zum größten Teil längere Zeit verheidet waren und heute zum größten Teil Grünland oder Nadelforsten tragen.

Der Planungsbereich selbst fällt zum Westen hin ab.

Folgende Vegetationsformen kennzeichnen den Bereich und seine Umgebung:

* Überwiegend Ackerflächen mit Maisanbau,

* aufgrund starken Stickstoffeintrags stark verkrautete Entwässerungsgräben,

* im Norden des Planungsbereichs, entlang dem Entwässerungsgraben an der Südgrenze des nördlichen Grünzuges, ein Gehölzstreifen mit Silberweide, Erle, Esche, vereinzelt Sandbirke und Eiche, Unterholz mit Salweide, Holunder und Brombeere,

* im Süd - Westen des Bebauungsplanbereichs (Flurstück 233/3) eine Pappelaufforstung mit umfangreichem Erlenaufwuchs (10m) und dichtem Holunderunterholz,

* südlich der Pappelaufforstung ein feuchter bis staunasser Wiesenbereich, der allerdings nur zu seinem kleineren Teil im Bebauungsplanbereich liegt,

* nördlich der Pappelaufforstung eine extensive Wiesen- bzw. Weidefläche, die vormals mit Geflügelställen bebaut war. Sie wird von einer Pappelreihe in Nord-Süd- Richtung durchzogen und durch zwei einzelne Pappeln gegliedert.

3.4 V O R H A N D E N E E R S C H L I E S S U N G

Da es sich um ein z.Zt. noch unbebautes Plangebiet handelt, gibt es keine Verkehrserschließung im eigentlichen Sinne.

Die Landwirte erreichen ihre Flächen zur Zeit über unbefestigte Feldwege, die Rießeler Flur und den Moorkampsweg, die ihrerseits an die Carumer Straße, die Dinklager Straße, den Meyerfelder Weg und die Brandstraße angebunden sind.

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

3.5.1 LÄRMEMISSIONEN

Für den Bebauungsplanbereich sind die Lärmemissionen von der Nordtangente (Dinklager Straße) und von dem im Norden gelegenen Mühlenbetrieb planungsrelevant.

Dinklager Straße (Nordtangente)

Entsprechend dem Verkehrsaufkommen auf der o.g.Straße wurde ein Lärmschutzwall errichtet, der sich so auf das Plangebiet auswirkt, daß die Orientierungswerte (gem.DIN 18005) für allgemeine Wohngebiete in den Erdgeschossen und in den darüberliegenden Dachgeschossen sowohl tags wie auch nachts nicht überschritten werden.

Mühlenbetrieb im Norden

Laut Lärmimmissionsgutachten von.Prof.Brunken a.d.J.1983 lagen derzeit die von dem Mühlenbetrieb verursachten Lärmimmissionen im Bereich des Bebauungsplanes 80/VI sowohl tags als auch nachts unterhalb dem für allgemeine Wohngebiete geltenden maßgeblichen Beurteilungspegel gem. TA Lärm für Gewerbelärm.

3.5.2 GERUCHS- UND STAUBEMISSIONEN

Für den Bebauungsplanbereich sind Geruchs- bzw. Staubimmisionen aus folgenden Quellen zu untersuchen:

Ehemalige Hofstelle westlich des Plangebietes

Die westlich an den Bebauungsplanbereich angenzende Hofstelle wird nicht mehr als Geflügelbetrieb genutzt.
Sie dient heute schon Wohnzwecken und ist durch den Bebauungsplan 80/IV planungsrechtlich als Wohnbauland festgesetzt. Es sind demnach von dieser Seite keine Immissionen zu erwarten.

Haupterwerbsbetrieb östlich des Plangebietes

Von dem im Osten außerhalb des Bebauungsplanbereichs in sehr beengter Lage gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Milchvieh- und Schweinemasthaltung können möglicherweise Geruchsemissionen ausgehen.

Mühlenbetrieb nördlich des Plangebietes

Von dem im Norden außerhalb des Bebauungsplanbereichs gelegenen landwirtschaftlichen Hof- und Mühlenbetrieb sind keine Geruchsemissionen für den Planbereich zu erwarten, da dieser seine Viehhaltung vor zwei Jahren aufgegeben hat.
Die Stallgebäude sind als abgängig anzusehen und die zum Hof gehörenden Ackerflächen sind verpachtet.

Die mit dem Mühlenbetrieb und einer Trocknungsanlage verbundene Staubentwicklung kann für die Umgebung erheblich sein (s.Auswertung der Immissionsgutachten vom 08.12.83).

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/VI ein Wohnquartier entwickelt.

Der Planbereich umfaßt einen der drei derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungspläne (80/VI, 80/VII, 80/VIII), die städtebaulich wie auch erschließungsmäßig in unmittelbarem Zusammenhang zueinander zu sehen sind.

Der geplante Siedlungsbereich ist umgeben und wird durchquert von öffentlichen Grünflächen, die Teile des in der Rahmenplanung konzipierten zentralen Grünzuges sind.

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

4.1.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

Für die Anbindung des Bebauungsplanbereichs Nr.80/VI an das örtliche und überörtliche Straßennetz sind entsprechend der Rahmenplanung "Lohne 80" zwei Anschlußmöglichkeiten vorgesehen, und zwar die Carumer Straße neu (K 263) im Norden und die Brandstraße im Westen.

Der Anschluß des Planbereichs an die Carumer Straße (neu) soll über einen Haupterschließungsstrang, der die Bebauungsplanbereiche 80/VII und 80/VIII durchquert, erfolgen und setzt die Realisierung dieser Planungen voraus.

Ein weiterer Anschluß des Planbereichs über den zukünftigen Bebauungsplanbereich Nr.80/IX an die Brandstraße bzw. die Carumer Straße (alt) macht die entsprechende verbindliche Bauleitplanung erforderlich.
Diese wird angestrebt und der vorgesehene Anschluß dementsprechend in der Planung berücksichtigt.

4.1.2 INNERE ERSCHLIESSUNG

Ein geplanter Haupterschließungsstrang (Planstraße A) für den gesamten Planbereich Nr.80 führt von der Carumer Straße (neu) in das Plangebiet 80/VIII; von dort durchquert er den zentralen öffentlichen Grünzug und den Planbereich Nr. 80/VII, um dann den Bebauungsplanbereich Nr. 80/VI zu erschließen.

Kurze Stichstraßen bzw. -wege dienen einerseits der Anbindung von Wohnquartiere an die Haupterschließungsstraße (Planstraße A), andererseits aber auch der Durchlässigkeit des Wohnquartiers für Fußgänger und Radfahrer.

Über diese Stichstraßen werden die Wohnhausgruppen an die öffentlichen Grünzüge und über diese an die Ziele außerhalb des Planungsbereichs (Kindergarten, Schulen, Stadtzentrum, Einkaufsbereiche und Nachbarquartiere) angebunden.

Die Wohnstraßen im Planbereich sollen so ausgebaut werden, daß die Einrichtung einer 30 km/h Zone möglich ist.
Bei der Planung des Ausbaus der Erschließungsanlagen sind auch die erforderlichen Standplätze für Wertstoffcontainer gestalterisch zu berücksichtigen.

4.1.3 ANLAGEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Planbereich sind so bemessen, daß die geforderten Stellplätze in ihnen nachgewiesen werden können.
Sie werden im Zuge der Straßenausbauplanung entsprechend den Richtlinien "EAE 1985" in dem als Mischfläche gestalteten Straßenraum 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/VI in Übereinstimmung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen.

Als relativ zentrumsnah ist dieser Bereich in Zusammenhang mit den Plangebieten 80/VII und VIII für die Stadt funktional von erheblicher Bedeutung, denn er bildet einen Teil des bisher baulich nicht genutzten Siedlungsraumes zwischen der Innenstadt und dem städtischen Bereich an der Brandstraße.

4.2.1 ART DER NUTZUNG

<u>Wohngebiet WA</u>

Durch die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet WA" ist gem. § 4 BauNVO eine grundsätzliche Aussage über die Art der zulässigen Nutzungen im Bebauungsplanbereich vorgegeben. Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Dabei ist einerseits 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.

Um eine unkontrollierte Ausbreitung infrastruktureller Nutzungen mit den daraus folgenden Verkehrs- und Stellplatzproblemen für das Wohnqartier 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 auf den von der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) erschlossenen Grundstücken, 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 unzuträgliche Störungen in diesem Bereich verursachen.

* In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, die als ruhige Wohnhausgruppen konzipiert sind , 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.§ 4 Abs.3 sind nicht zulässig.

4.2.2 MASS DER NUTZUNG (GRZ / GFZ)
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / MAX.GEBÄUDEHÖHEN
BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN

Im Bebauungsplanbereich ist über die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Geschoßflächenzahl (GFZ) 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 bereichsweise auch eine leicht verdichtete Bebauung in Doppelhäusern und/oder Hausgruppen ermöglicht wird.

Ziel der Festsetzungen ist es, die Wohnbedürfnisse der Lohner Bevölkerung zu berücksichtigen, dabei einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und ein harmonisches Nebeneinander der geplanten Baustrukturen zu ermöglichen.

ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

Die Grundflächenzahlen im Bebauungsplanbereich sind mit dem Ziel festgesetzt, die Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken zu minimieren (s.textl.Festsetzung Nr.4):

* Bei der Ermittlung der Grundfläche sind alle Anlagen gem. § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen (z.B. Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen).

* Für Terrassen, Stellplätze und Zufahrten, d.h. für alle befestigten Freiflächen, darf die zulässige Grundfläche um bis zu 20% überschritten werden, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden (Fugenanteil mind.50%).

ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche im Bebauungsplanbereich sind gem. textl.Festsetzung Nr.3 die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände mitzurechnen.

Von dieser Festsetzungsmöglichkeit gem. § 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO wurde Gebrauch gemacht, um innerhalb der Gemeinde eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer in Bezug auf die geltende Beitragssatzung zu gewährleisten.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, GEBÄUDEHÖHEN

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

BAUWEISE; ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE

Entsprechend der angestrebten Quartiersstruktur wird im Bebauungsplanbereich offene Bauweise festgesetzt. Sie wird allerdings eingeschränkt auf die Zulässigkeit von Einzelhäusern, Doppelhäusern und/oder Hausgruppen, denen jeweils im Sinne einer klaren städtebaulichen Ordnung bestimmte Bereiche zugewiesen werden:

* Die Bereiche ¦1¦ sind ausschließlich für die Errichtung von Einzelhäusern festgesetzt.
  Die damit angestrebte lockere Bebauung soll bewirken, daß der zentrale Grünzug sich optisch erweitert und tief in das Wohnquartier hineinwirkt (GRZ 0,3 /GFZ 0,4).

* Entlang der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) sind die Bereiche ¦2¦ für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt (GRZ 0,35 / GFZ 0,5).

  Für die relativ flächen- und kostensparende Bauform des Doppelhauses gibt es einen wachsenden Bedarf. Seine Errichtung wird in solchen Bereichen zugelassen, in denen einerseits die Besonnungsverhältnisse diese leichte Verdichtung ohne Störung der Nachbarbebauung erlauben, andererseits eine gewisse Verdichtung der Gestalt des Straßenraumes zugute kommen würde.

* Im Süd - Osten des Wohnquartiers wird in einem zum zentralen Grünzug hin orientierten Bereich ¦3¦ neben Einzelhäusern auch die Errichtung von Hausgruppen mit dem Ziel ermöglicht, die Eigentumsbildung weiter Bevölkerungskreise durch Anreize zum Bau von Einfamilienhäusern in verdichteter Form, d.h. in flächen- und kostensparender Bauweise zu fördern (GRZ 0,4, GFZ 0,6).

Im gesamten Planbereich sind pro Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig, um einer Störung der beabsichtigten Wohngebietsstruktur durch unangemessen große Gebäudekomplexe entgegenzuwirken.

Für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf können ausnahmsweise maximal vier statt zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen werden. Mit dieser Ausnahmeregelung wird die Möglichkeit eröffnet, z.B. Altenwohnungen oder Behindertenwohnungen inbegrenzter Größe in das Wohnquartier zu integrieren und dennoch die städtebauliche Struktur des Gebietes zu wahren, d.h. daß trotz einer größeren Anzahl von Wohnungen weder größere Baukörper entstehen noch die Belastung durch den KFZ - Verkehr steigt (textl.Fests.Nr.4).

4.2.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUGRENZEN; NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

Im Bebauungsplanbereich wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen angestrebt, einerseits im Hinblick auf die Besonnung günstige und ausreichende Baumöglichkeiten auf den Baugrundstücken anzubieten, andererseits zusammenhängende Gartenbereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Darüberhinaus werden gegenüber den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angemessene, gärtnerisch zu gestaltende Freiflächen gesichert, wobei auf vorhandene und geplante Grünstrukturen besondere Rücksicht genommen wird.

Unter dieser Zielsetzung ist die Errichtung von Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene und überdachte Stellplätze können jedoch auch außerhalb des Bauteppichs zwischen Gebäude und erschließender Straße zugelassen werden , soweit dem nicht Anforderungen aus Pflanzgeboten entgegenstehen (textl.Festsetzung Nr.7 i.V.m. Nr.8).

4.3 FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG DES SIEDLUNGSBEREICHS

Um die im Bebauungsplanbereich Nr.80/VI 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, 97 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 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.

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

Die Gestaltung der öffentlichen Räume selbst (Straßen, Wege, öffentliche Grünflächen) ist nicht Gegenstand der 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 gestalterische Festsetzungen §§ 1,2,3 + 4)

Das Ortsbild in den nicht durch ungeregelte Neubautätigkeit gestörten Bereichen der Stadt Lohne und seiner Umgebung wird vor allem durch Form, Farbe und Ausrichtung der Dächer geprägt.

Regionaltypische Merkmale sind:

* Großflächige, geneigte Dächer,
* Überwiegend rötlich gefärbte Dacheindeckungen entsprechen dem in der Region gewonnenen Rohstoff für den roten gebrannten Ziegel,
* Zuordnung der Gebäudegiebel zu einem Hofbereich (als Hofgruppe) oder zur Straße (im innerörtlichen Bereich).

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. regionaltypischen 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.

HAUPTFIRSTRICHTUNG

Entlang der Haupterschließung (Planstraße A) ist die Stellung der baulichen Anlagen durch die Angabe der Hauptfirstrichtung entsprechend der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers in der Planzeichnung festgesetzt.

Auf Eckgrundstücken (zwischen Haupterschließungs- und Stichstraße) können Ausnahmen von 90° zugelassen werden, wenn durch eine entsprechende Gebäudegestaltung das Ziel der Planung erfüllt wird, der Straße durch die Stellung der Gebäude Häuser ein "Gesicht" zu geben (z.B. durch in der Fassade ablesbare Zwerchgiebel in angemessener Breite).

Walmdächer sind in diesem Breich nicht zulässig, weil mit dieser Dachform das Ziel der Erkennbarkeit einer deutlichen Gebäudeausrichtung nicht erreicht werden kann.

Diese Festsetzungen dienen der Gestaltung des Ortsbildes und damit der Orientierung im Bebauungsplanbereich.

DACHFORMEN

Im gesamten Bebauungsplanbereich sind für die Hauptbaukörper geneigte Dächer in Form von Sattel-, Pult-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° oder Mansarddächer vorgeschrieben.

Außer der Erfüllung der o.g.Gestaltungsziele entsprechen diese Festsetzungen auch der Tatsache, daß sich in den letzten Jahren geneigte Dächer als bautechnisch günstigere Lösung im hiesigen Klimabereich durchgesetzt haben.

Flachdächer sind außer für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig.
Die Dachformen kleinerer und niedriger Baukörper (Garagen, Nebenanlagen) treten im Ortsbild nicht mit dem gleichen Gewicht wie die Dächer der Hauptgebäude in Erscheinung.

Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal ein Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig (textl.Festsetzg.§ 3). Mit dieser Festsetzung soll bewirkt werden, daß die jeweilige Dachfläche insgesamt im Erscheinungsbild der Siedlung erkennbar bleibt.

Insgesamt soll im Planungsbereich eine Störung des Ortsbildes durch stark abweichende Dachformen, vereinzelte Flachdächer bzw. extrem flach geneigte Dächer vermieden werden (das gilt auch für Grasdächer).

DACHFARBE

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 Siedlungserscheinung einem ihrer wesentlichen Merkmale, der Dachlandschaft. Sie wird auf das in der Region gewonnene Baumaterial des roten gebrannten Ziegels abgestellt und dient somit außer gestalterischen auch ökologischen Zielen.

4.3.2 EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE
(Textl.Festsetzungen Nr.8, §§ 6 + 7)

Entsprechend dem im Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag dargestellten Grünkonzept sind im Bebauungsplan außer der planungsrechtlichen Festsetzung Nr.8 (Pflanzgebot) folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen worden:

* Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur in Form von geschnittenen Hecken zulässig.

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

Als Pflanzenarten kommen dafür die in der textlichen Festsetzung Nr.8 aufgeführten Pflanzenarten in Frage.

Durch diese Festsetzungen soll im Wohnquartier ein ökologisch wertvolles Siedlungsbild erreicht werden.
Die Einfriedung der Grundstücke zum Straßenraum durch geschnittene Hecken betont den architektonisch- stadträumlichen Charakter.
Die Einfriedung der Grundstücke zu den Grünzügen durch freiwachsende Hecken stellt einen harmonisch- fließenden Übergang zur freien Landschaft ohne Grenzbetonung her.

Wenn keine andere Erschließungsmöglichkeit für das jeweilige Grundstück besteht, ist das Anlegen von notwendigen Zufahrten (max.5m) ausnahmsweise im Bereich der straßenseitigen Pflanzgebote zulässig (textl.Festsetzung Nr.8).

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

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

Mit der Bebauungsplanung Nr.80/VI wird ebenso wie mit den übrigen Bebauungsplänen des Rahmenplanungsbereichs LOHNE 80 angestrebt, auch hinsichtlich der Grünstruktur die Ziele der Rahmenplanung zu konkretisieren.
Inzwischen ist dazu sowohl ein Günordnungsplan als auch ein wasserwirtschaftlicher Rahmenplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan erarbeitet worden, deren Ergebnisse mit dieser Bebauungsplanung abgestimmt wurden.

Von besonderer Bedeutung für den Planungsraum im Sinne einer nachhaltigen Sicherung des Naturhaushaltes sind die festgesetzten, in ost- westlicher Richtung verlaufenden öffentlichen Grünflächen im Norden und südlich des Plangebietes (im Bebauungsplanbereich 80/V).
Sie sind Teile des zentralen Grünsystems im Rahmenplanungsgebiet LOHNE 80 (s.a.Pkt.2.2).

Die Anforderungen an seine Ausgestaltung sind in der textl. Festsetzung Nr.9 konkretisiert und in diesen Bebauungsplan aufgenommen worden.

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 südlich 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.

Die im Westen an das Plangebiet angrenzende "Rießeler Flur", eine historisch begründete Wegeverbindung in Nord-Südrichtung, soll als Grünzug ausgebaut werden.
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 zu erzielen. Darüberhinaus soll der Graben landschaftsgerecht in die Grünfläche eingebunden werden.

Der vorhandene Baumbestand (mit Ausnahme einer Pappelreihe und zweier einzelner Pappeln auf der Parzelle 232/2) wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche durch die textl.Festsetzung Nr.9 als zu erhalten festgesetzt, damit geschützt und als raumgliederndes Gestaltungselement in die Planung einbezogen.
Lücken im Bewuchs der Gehölzriegel sollen durch standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher ergänzt werden.

Die im Süden des Plangebiets vorhandene Pappelwaldaufforstung (s.a.Pkt.3.3) wird als Grünfläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung der Landschaft" festgesetzt.

Im Rahmen der Gesamtplanung Lohne 80 ist vorgesehen, diese Pappelaufforstung in Zukunft nicht als forstwirtschaftliche Ertragsfläche zu nutzen, sondern an diesem Standort eine auf Naturnähe und Vielfalt ausgerichtete Sukzessionsfläche zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Im übrigen hat das Grünsystem Erholungsfunktion, und zwar die der kurzzeitigen, extensiven Naherholung, für die zukünftigen Bewohner der geplanten Wohnquartiere. Es wird daher sparsam durch Geh- und Radwege erschlossen. Diese sollen mit wassergebundenen Decken befestigt und auf das vorhandene Geländeniveau aufgesetzt werden.

4.4.1 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.80/VI werden die Gestalt und die Nutzung der bisher unbebauten, zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Bebauungsplanbereich nachhaltig verändert.

Die beabsichtigte bauliche Nutzung und die dazu erforderlichen Erschließungsanlagen haben einen gewissen Bodenversiegelungsgrad zur Folge und stellen demnach bei ihrer Realisierung einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild gem.§ 7 NNatSchG dar.

Dieser Eingriff ist allerdings nicht vermeidbar. Die angestrebte bauliche Nutzung ist städtebaulich begründet und sinnvoll nicht an anderer Stelle mit geringeren Eingriffen realisierbar.

Der Eingriff ist auch nicht reduzierbar, da die Flächen für die festgesetzte Nutzung kurzfristig und vollständig benötigt werden.

Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig zu beeinträchtigen, sind zum Ausgleich des Eingriffs folgende Maßnahmen vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt:

1 Festsetzung der Grundflächenzahlen unter Ausschluß von § 19 Abs.4 Satz 2 in der textl.Festsetzung Nr.2, um die Flächenversiegelung zu reduzieren (Pkt.4.2.2).

2 Festsetzung von zusammenhängenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (s.o.Pkt.4.2.3),

3 Begrenzung der Geschoßzahlen, der Sockel- und Firsthöhen in der Planzeichnung und textl.Festsetzung Nr.6 (s.o.Pkt. 4.2.2)

4 Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Grundstücken in den Übergangsbereichen zu den Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Grünflächen in der textl.Festsetzung Nr.8 (s.o.Pkt.4.3.2),

5 Festsetzung von ökologisch wirksamen öffentlichen Grünflächen mit Festsetzung des vorhandenen Gehölzbestandes in der textl.Festsetzung Nr.9 (s.o.Pkt.4.4),

6 Festsetzung der vorhandenen Pappelaufforstung als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Pflege der Landschaft" für eine sich frei entwikkelnde Sukzession (textl.Festsetzung Nr.10),

7 Darüberhinaus soll der Eingriff in das Landschaftsbild durch eine intensive Bepflanzung der öffentliche Straßenräume mit standortgerechten, heimischen Bäumen minimiert werden.

In einem Grünordnungslan für den gesamten Planbereich Lohne 80 ist der mit Realisierung der Planung zu erwartende Eingriff in den Naturhaushalt bilanziert und der vorgesehenen Ausgleich im Planungsbereich dargelegt.

4.4.2 SPIELPLÄTZE FÜR KINDER

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.

Der Planbereich 80/VI ist bei der Ermittlung der Lage und Größe des Spielplatzes nicht allein zugrunde zu legen, vielmehr ist die Gesamtkonzeption auch im Hinblick auf die Grünzüge und die Erschließung der angrenzenden Gebiete 80/VII, 80/VIII und 80/IX hierfür entscheidend.

Die Unterbringung der Flächen für die Wasserwirtschaft bestimmt zusätzlich in gewisser Hinsicht die Lage der Spielplätze.

Im Geltungsbereich des B-Planes 80/VI ist ein Spielplatz im Westen des nördlichen Grünzuges angrenzend an die Rießeler Flur geplant, der später auch den Kindern aus dem Gebiet 80/IX zur Verfügung stehen wird.

Die nach niedersächsischem Spielplatzgesetz für Spielplätze geforderten Flächennanteile sowie die max. Entfernung der Wohnhäuser (Spielplatzbereich) werden auf jeden Fall gewährleistet.

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 den Planungsbereich betreffen können.

4.5.1 LÄRMIMMISSIONEN

Gemäß dem vorliegenden Lärmschutzgutachten zur Nordtangente (Dinklager Straße) werden die im Bebauungsplanbereich Nr. 80/VI festgesetzten Baugebiete durch die geplante Lärmschutzanlagen ausreichend gegen den zu erwartenden Straßenlärm geschützt (s.o.Pkt.3.5.1).
Der Bebauungsplanbereich Nr. 80/VI wird somit nicht von Lärmimmissionen berührt, die die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebieten überschreiten.
Im Plangebiet sind demnach weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

4.5.2 GERUCHSEMISSIONEN

Haupterwerbsbetrieb im Osten

Von dem im Osten außerhalb des Bebauungsplanbereichs gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb (Haupterwerbsbetrieb mit Milchvieh- und Schweinemasthaltung) können möglicherweise Geruchsemissionen ausgehen.
Allerdings werden aufgrund der Lage der geplanten Wohngebiete im Bebauungsplanbereich entgegen der Hauptwindrichtung sowie ihrer Abschirmung durch die Umgehungsstraße Immissionskonflikte auch von der Landwirtschaftskammer als eher unwahrscheinlich angesehen.

Sollten trotzdem Konflikte dieser Art auftreten, wird die Stadt Lohne Maßnahmen zur Lösung suchen. Sie würde dabei aus städtebaulicher Sicht eine Aussiedlung des Hofes gegenüber technischen Maßnahmen an den Stallanlagen vorziehen.

Mühlenbetrieb im Norden

Sollte die mit dem vorhandenen Mühlenbetrieb und seiner Trocknungsanlage verbundene Staubentwicklung für die zukünftige Wohnnutzung unzumutbare Störungen verursachen, wird die Stadt Lohne nach Maßnahmen zur Lösung dieses Konfliktes suchen
Da jedoch das Gewerbeaufsichtsamt keine Einwendungen gegen die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erhoben hat, wird davon ausgegangen, daß die Emissionen des Betriebes auf das für die Planungsabsichten verträgliche Maß reduziert werden, bzw. daß der Betrieb über kurz oder lang ausläuft. (Siehe auch Punkt 7.4 "Sozialplan")

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

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 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 werden entsprechend den Aussagen der wasserwirtschaftlichen Rahmenplanung in den einzelnen Bebauungsplänen, so auch in dem Bebauungsplan Nr.80/VI, festgesetzt.

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

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

5.3 SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Stadt Lohne eingeleitet 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/VI 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, Fernmeldeamt Oldenburg.

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 3,85 ha. (Planimetrisch ermittelt). Sie ist wie folgt aufgegliedert:

1. Bauflächen

WA 1	0,27 ha	
WA 2	1,54 ha	
insgesamt		1,81 ha

2. Grünflächen einschl.Flächen für die Wasserwirtschaft und Fläche für Maßnahmen zur Landschaftsentwicklung 1,81 ha

3. Verkehrsflächen

Erschließungsstraßen insgesamt	0,23 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 Nr. 80/VI einschließlich Grunderwerb betragen voraussichtlich ca. 1.192.000, - DM

Die Finanzierung des Kostenaufwandes ist wie folgt vorgesehen:

1.	Erschließungsbeiträge (lt.Erschließungsbeitragssatzg.) incl.Grunderwerb	520.000, - DM
2.	Kostenanteile Dritter (Schmutz-u. Niederschlagswasserltg.)	50.000, - DM
3.	Eigenmittel der Stadt Lohne	622.000, - DM
	Insgesamt	ca 1.192.000, - DM

Die von der Stadt Lohne zu tragenden Aufwendungen sind haushaltsrechtlich eingeplant.

7.3 B O D E N O R D N U N G

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

7.4 S O Z I A L P L A N

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.

Dies gilt unter anderem für Konflikte, die sich aus der Durchführung des Bebauungsplanes für die beiden in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe ergeben.

Für den Vollerwerbsbetrieb östlich des Planbereichs sollte aus städtebaulicher Sicht und wegen seiner eingeengten Lage eine Lösung bevorzugt werden, die eine Aussiedlung des Betriebes vorsieht.

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 o9.06.1993 beschlossen.

Lohne, den 16.08.93

(Bürgermeister)

SIEGEL DER STADT LOHNE

(Stadtdirektor)

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

01.06.1993

PLanungsgruppe ASTO
Dipl.-Ing.Ursula Angelis
Dipl.-Ing.Carmen Jobski

Lindenallee 4
26122 Oldenburg

Der Bereich Naturschutz und Landschaftspflege wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit:

Architekten- und Ingenieurgruppe Luc Lepère

Osterdeich 131
28205 Bremen

Der Bereich Wasserwirtschaft wurde ausgearbeitet in

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