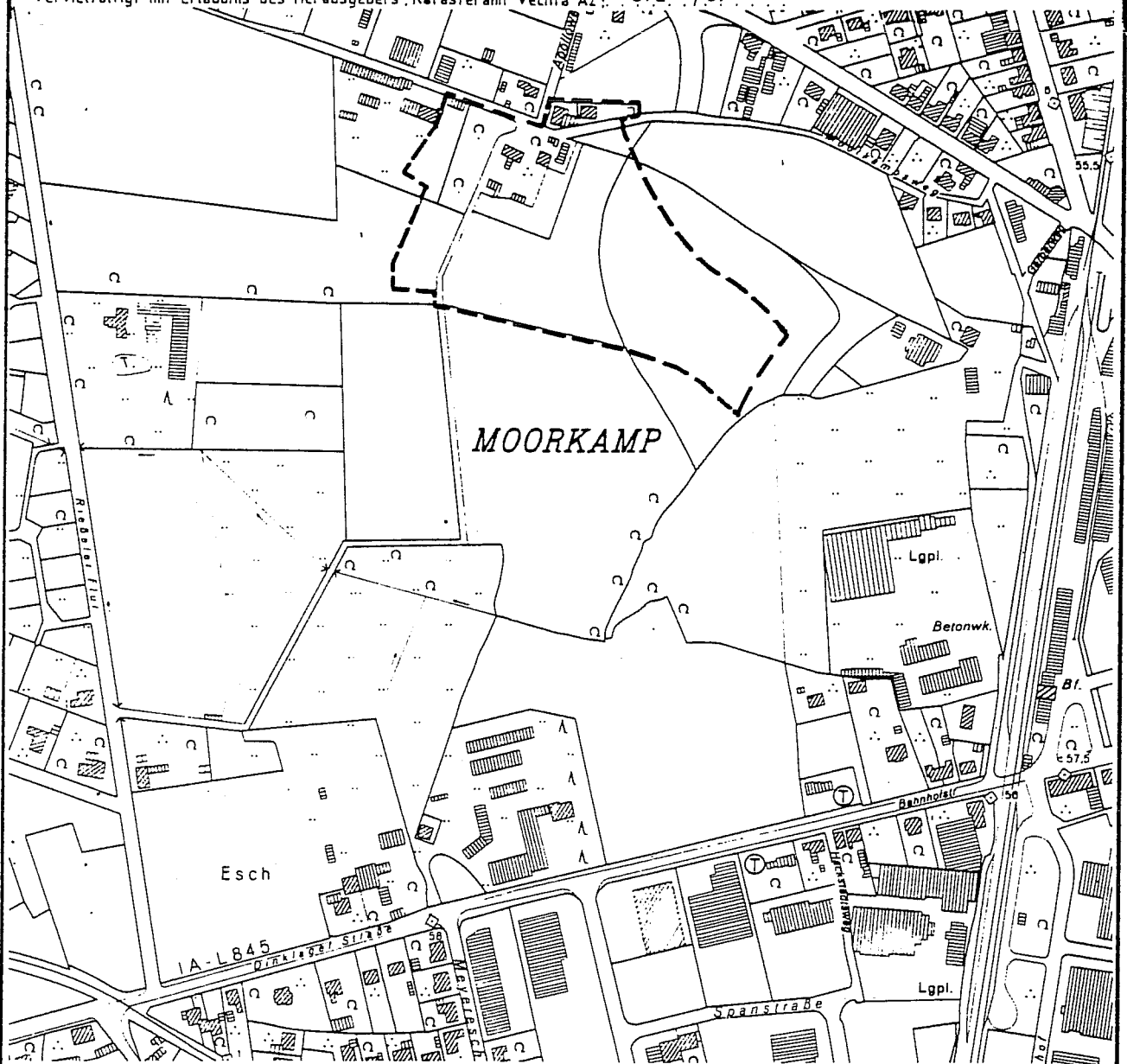


ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000

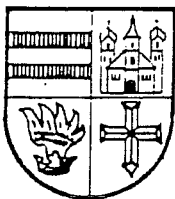
Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers: Katasteramt Vechta Az.: 892 / 89



BEBAUUNGSPLAN NR. 80/VIII

FÜR DAS GEBIET

„WESTLICH DER NORDTANGENTE -
SÜDLICH DER K 263“



STADT LOHNE

LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEREMERKUNG	1
1.1.	VERFAHRENSGRUNDLAGE	1
1.2.	VERFAHRENSABLAUF	1
1.3.	PLANUNTERLAGE	1
2.	PLANUNGSGRUNDLAGEN	2
2.1	STAND DER BAULEITPLANUNG	2
2.2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	2
3.	PLANUNGSRAUM	3
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3.2	NUTZUNG UND BEBAUUNG	3
3.3	NATUR UND LANDSCHAFT	3
3.4	VORHANDENE ERSCHLIESSUNG	4
3.5	IMMISSIONSSITUATION	4
3.5.1	LÄRMEMISSIONEN	4
3.5.2	GERUCHS- UND STAUBEMISSIONEN	4
4.	INHALT DER PLANUNG	5
4.1	ERSCHLIESSUNG	5
4.1.1	ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG	5
4.1.2	INNERE ERSCHLIESSUNG	5
4.1.3	ANLAGEN FÜR DEN RUHENDEN VERKEHR	6
4.2	BAULICHE NUTZUNG	6
4.2.1	ART DER NUTZUNG	6
4.2.2	MASS DER NUTZUNG, BAUWEISE, ZAHL DER VOLLGESCHOSSE,	8
4.2.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUGRENZEN;	
4.3	FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG DES SIEDLUNGSBEREICHES	11
4.3.1	HAUPTFIRSTRICHTUNG / DACHFORMEN / DACHFARBE	11
4.3.2	EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE	13
4.4	GRÜN - UND FREIFLÄCHEN	14
4.4.1	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	15
4.4.2	SPIELPLÄTZE FÜR KINDER	16
4.5	IMMISSIONSSCHUTZ	17
4.5.1	LÄRMEMISSIONEN	17
4.5.2	GERUCHSEMISSIONEN	17
5.	VER- UND ENTSORGUNG	18
5.1	TRINKWASSERVERSORGUNG	18
5.2	OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG	18
5.3	SCHMUTZWASSERENTSORGUNG	19
5.4	ELT - VERSORGUNG	19
5.5	LÖSCHWASSERVERSORGUNG	19
5.6	ABFALLBESEITIGUNG	20
5.7	FERNMELDETECHNISCHE VERSORGUNG	20
5.8	ALTLASTEN	20
6.	FLÄCHENBILANZ	20
7.	PLANVERWIRKLICHUNG	21
7.1	DURCHFÜHRUNG DER ERSCHLIESSUNG	21
7.2	KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG	21
7.3	BODENORDNUNG	21
7.4	SOZIALPLAN	22
8.	VERFAHRENSVERMERKE	22

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.80/VIII DER STADT LOHNE/ OLDBG.
IM BEREICH WESTLICH DER NORDTANGENTE - SÜDLICH DER K 263

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 z.Zt. geltenden Fassung.

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

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der z.Zt. geltenden Fassung ist Grundlage der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

Am 27.06.1991 hat der Rat der Stadt Lohne die Aufstellung des Bebauungsplanes 80/VIII für den Bereich westlich der Nordtangente und südlich der C 263 beschlossen.

Am 16.07.1992 stimmte der Verwaltungsausschuß der Stadt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.80/VIII 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/VIII hat in der Zeit vom 15.03. bis zum 16.04.93 öffentlich ausgelegen.

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

Auf Antrag des Eigentümers des Flurstücks 221/4 wurde die Verkehrsfläche "Moorkampsweg (West)" zur Erschließung des Hauses Moorkampsweg Nr.33 geändert.

Für die vereinfachte Änderung gem. § 3 Abs.3 BauGB wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 03.05.1993 bis zum 14.05.1993 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Am 18.05.1993 hat der Verwaltungsausschuß dem vereinfacht geänderten Entwurf zugestimmt.

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

1.3 PLANUNTERLAGE

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

2. PLANUNGS GRUNDLAGEN

2.1 STAND DER BAULEITPLANUNG UND SONSTIGER PLANUNGEN

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist der gesamte Bebauungsplanbereich Nr.80/VIII als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Im seinem Geltungsbereich besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung.

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 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die nach wie vor starke Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland in Lohne veranlaßte die Stadt Lohne, für den innerstadtnahen Bereich zwischen Carumer Straße, Brandstraße, Dinklager Straße und der Eisenbahnlinie Delmenhorst- Hesse 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/VIII ist es, entsprechend den Vorgaben der Rahmenplanung die Erschließung im Plangebiet zu regeln und damit die bauliche Nutzung der Flächen zu ermöglichen.

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/VIII umfaßt ca. 4 ha und wird wie folgt begrenzt:

- * Im Süden durch die nördliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr.80/VII,
- * im Westen durch die östliche Geltungsbereichsgrenze des noch nicht im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 80/IX,
- * im Osten durch die westliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes 84/I,
- * im Norden durch die südliche Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes 84/II.

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

Die Flächen des Bebauungsplanbereichs werden zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Eine bauliche Nutzung besteht zur Zeit nur auf den Parzellen 197/1 und 197/2 nördlich und auf einem Teilbereich des Flurstücks 221/4 südlich des Moorkampsweg. Die Häuser sind bewohnt.

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-/VIII 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.

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

Der Planungsbereich selbst fällt zum Westen hin ab.

Folgende Vegetationsformen kennzeichnen den Bereich und seine Umgebung:

- * Zier- und Nutzgärten, einige Großbäume (Eiche/Esche) sowie eine kleine Ruderalfläche auf dem bebauten Grundstück südlich des Moorkampsweges,
- * ein Eichenhain am nordwestlichen Rande des Plangebietes,
- * darüber hinaus ausschließlich Ackerflächen, die überwiegend zum Maisanbau genutzt werden.

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

In dem z.Zt. überwiegend unbebauten Plangebiet werden die derzeit bebauten Grundstücke 197/1, 197/2 und ein Teilbereich des Grundstücks 221/4 vom Apolloweg und über einen Teil des Moorkampweges erschlossen.

Um das übrige Gebiet landwirtschaftlich nutzen zu können, erreichen die Landwirte die Flächen über die Rießeler Flur und den Moorkampsweg sowie über unbefestigte Feldwege.

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 Dinklager Straße (Nordtangente) 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 Planbereich 80/VIII sowohl tags als auch nachts unterhalb dem für allgemeine Wohngebiete geltenden Beurteilungspegel gem. TA Lärm für Gewerbelärm.

3.5.2 GERUCHS- UND STAUBEMISSIONEN

Haupterwerbsbetrieb im Osten 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 im Norden

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

Der Planbereich Nr.80/VIII ist Teil der drei derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Nrn. 80/VI, 80/VII und 80/VIII, die städtebaulich wie auch erschließungsmäßig in unmittelbarem Zusammenhang zueinander zu sehen sind.

Auf der Grundlage der unter Pkt. 2.2 erläuterten städtebaulichen Rahmenplanung "LOHNE 80" wird in diesem Planbereich ein Wohnquartier entwickelt.

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

Im Westen schließt der Bebauungsplanbereich 80/IX an, der sich derzeit noch nicht im Verfahren befindet, aber gesamtplanerisch in Zusammenhang mit den Planbereichen 80/VI, VII und VIII zu sehen ist.

Der im Osten angrenzende Bebauungsplan 84/I regelt die Trassenführung der zukünftigen Umgehungsstraße und deren Nebenanlagen planungsrechtlich, die in naher Zukunft hergestellt werden sollen.

Der im Norden angrenzende Bebauungsplan 84/II legt den Verlauf der neuen Carumer Straße einschließlich seiner Randbebauung fest, von der aus der Planbereich 80/VIII zukünftig erschlossen werden soll.

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

4.1.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

Der Bebauungsplanbereich Nr.80/VIII wird entsprechend der Rahmenplanung "Lohne 80" von der Carumer Straße (K 263) aus erschlossen und über diese an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

4.1.2 INNERE ERSCHLIESSUNG

Ein Hapterschließungsstrang (Planstraße A) führt von der Carumer Straße in den Bebauungsplanbereich 80/VIII. Kurze Stichstraßen bzw. -wege dienen einerseits der Anbindung von Wohnquartiere an die Hapterschließungsstraße, andererseits aber auch der Durchlässigkeit des Wohnquartiers für Fußgänger und Radfahrer.

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

Die Planstraße A passiert den südlichen Grünzug und durchquert dann die Gebiete 80/VII und 80/VI, um weiter durch das noch nicht im Verfahren befindliche Plangebiet 80/IX wieder Anschluß an das überörtliche Straßennetz zu finden (Brandstraße, Carumer Straße alt).

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 den als Mischflächen gestalteten 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/VIII in Übereinstimmung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan vorwiegend dem Wohnen dienen.

Es soll dabei eine für die Wohngebiete angemessene Umnutzung der bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiche ermöglicht werden.

Als relativ zentrumsnah ist dieser Bereich in Zusammenhang mit den Plangebieten 80/VI und VII für die Stadt funktional von erheblicher Bedeutung; denn er bildet einen Teil der Verbindung zwischen Innenstadt und dem städtischen Bereich an der Brandstraße.

Darüberhinaus schließt er die städtebauliche Planung im östlichen Teil des Rahmenplanungsbereichs "Lohne 80" ab.

4.2.1 ART DER NUTZUNG

WOHNGEBIET WA

Durch die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet WA" ist gem. § 4 BauNVO eine grundsätzliche Aussage über die Art der zulässigen Nutzungen 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, 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 westlich und östlich der Planstraße A in den Planfeldern |2| und |4|, 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 diesen Bereichen 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.Abs.3 sind nicht zulässig.

4.2.2 MASS DER NUTZUNG (GRZ / GFZ) ZAHL D. 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 Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen ermöglicht wird.

Ziel der Festsetzungen ist es, die Wohnbedürfnisse der Lohner Bevölkerung zu berücksichtigen, die Eigentumsbildung weiter Kreise zu fördern, dabei einseitige Bevölkerungsstrukturen zu vermeiden 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.text1.Festsetzung Nr.2):

- * 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%).

In den Bereichen |1| und |2|, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, ist die GRZ mit 0,35 und in den Bereichen |3| und |4| mit einer leichten Verdichtung ist die GRZ mit 0,4 festgesetzt. (Hausgruppen oder in offener Bauweise auch Mehrfamilienhäuser zulässig)

ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche im Bebauungsplanbereich sind grundsätzlich gem. text1.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.

Im einzelnen ist die zulässige Geschoßfläche entsprechend der geplanten Dichte differenziert festgesetzt (0,4 in Bereichen |1| mit Einzelhausbebauung, 0,5 in Bereichen |2| mit zulässiger Doppelhausbebauung, 0,6 in Bereichen |3| und |4| mit zulässigen Hausgruppen und offener Bauweise).

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE / MAX. GEBÄUDEHÖHEN

Im Planbereich sind generell max. zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzung wird allerdings innerhalb des Planungsbereichs modifiziert, um die unterschiedlichen Ansprüche an Gebäude- und Wohnformen räumlich zu ordnen:

- * Im östlichen WA 1- Bereich |4| sind zwei Vollgeschosse bei einer max. Firsthöhe von 10 m zulässig. Es sind dort zwei Vollgeschosse und, unter Einhaltung der zulässigen Geschoßflächenzahl, zusätzlich ein Dachausbau auf Zweidrittel der Fläche des darunterliegenden Geschosses möglich, sodaß Miet- bzw. Geschoßwohnungen dort errichtet werden können.
- * In den übrigen Bereichen |1|, |2| und |3| ist das zweite Vollgeschosß in den Dachraum zu integrieren und eine max. Firsthöhe von 8,5m nicht zu überschreiten. Diese Festsetzung ermöglicht eine in Lohne inzwischen heimisch gewordene kompakte Bauform, die optisch zwar eingeschossig wirkt, aber als Dachausbau ein volles zweites Geschosses zuläßt.

BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN PRO WOHNGEBÄUDE

Entsprechend der angestrebten Siedlungsstruktur wird im Bebauungsplanbereich offene Bauweise festgesetzt. Diese wird allerdings modifiziert und gegliedert, sodaß in bestimmten Bereichen nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und/oder Hausgruppen zulässig sind.

- * In den Bereichen |1| ist ausschließlich die Errichtung von Einzelhäusern zulässig (GRZ 0,3 / GFZ 0,4). Die damit angestrebte lockere Bebauung soll bewirken, daß der zentrale Grünzug optisch tief in das Wohnquartier hineinwirken kann.
- * In den Bereichen |2| entlang der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSE (Planstraße A) ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig (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, diese Verdichtung andererseits der Gestalt des Straßenraumes zugute kommen würde.

- * In den Bereichen |3| im Süd - Westen des Wohnquartiers wird in einem zum zentralen Grünzug hin orientierten Bereich neben Einzelhäusern auch die Errichtung von Hausgruppen zulässig (GRZ 0,4 / GFZ 0,6). Die Eigentumsbildung weiterer Bevölkerungskreise soll durch Anreize zum Bau von Einfamilienhäusern in verdichteter Form, d.h. in flächen- und kostensparender Bauweise, gefördert werden.
- * Im Bereich |4|, dem östlichen Eingangsbereich zum Wohnquartier, ist allgemein offene Bauweise festgesetzt. Hier können im Rahmen der Festsetzungen (GRZ 0,4/ GFZ 0,6) u.a.auch Gebäude mit Geschoßwohnungen für den Mietraumbedarf errichtet werden.

Um einer Störung der beabsichtigten Wohngebietsstruktur durch unangemessen große Gebäudekomplexe entgegenzuwirken, sind in den Bereichen |1|, |2| und |3| max.zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

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 in begrenzter 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.Festszg.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.Feststzg.Nr.7 + 8).

4.3 FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG DES SIEDLUNGSBEREICHES

Um die im Bebauungsplanbereich Nr.80/VIII 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 unregelmäßige 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 Gegend anzutreffenden 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. 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.

HAUPTFIRSTRICHTUNG

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

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

Die 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.

In Bereichen, in denen eine Hauptfirstrichtung festgesetzt ist, sind Walmdächer nicht zulässig; denn diese Dachform erfüllt nicht die Anforderung, dem Straßenraum ein "Gesicht" zu geben (s.o.).

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

4.3.2 EINFRIEDUNG DER GRUNDSTÜCKE

(Textl. Festsetzungen Nrn.8, §§ 6 + 7)

Entsprechend dem im Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag dargestellten Grünkonzept sind im Bebauungsplan außer den planungsrechtlichen (Nr.8 - Pflanzgebot) folgende bauordnungsrechtlichen 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 des Grundstücks zum Straßenraum durch geschnittene Hecken soll einen architektonischen, stadträumlichen Charakter aufweisen.

Die Einfriedung der Grundstücke zu den Grünzügen durch freiwachsende Hecken soll den Übergang zur freien Landschaft ohne scharfe Grenzziehung herstellen.

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) soll 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/VIII 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 Grünordnungsplan 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 nordsüdlicher Richtung verlaufenden öffentlichen Grünflächen im Westen des Plangebietes. 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 den 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.

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.

Der vorhandene Eichenbestand in der öffentlichen Grünfläche des Planungsbereichs soll geschützt, erhalten und entwickelt werden. Lücken im Bewuchs der Gehölzriegel sollen durch standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher ergänzt werden.

- * Ablagerungen und Abgrabungen von Boden sowie die Lagerung von Baustoffen oder die Anlage von Baustraßen haben in einem Abstand von bis zu 5m über der äußeren Kronenbegrenzung des Bestandes zu unterbleiben.
- * Eine Nachpflanzung von HST Quercus robur zur Verjüngung des Bestandes im Verhältnis 1:3 ist zu berücksichtigen.
- * Die Führung des öffentlichen Fuß-/Radweges ist so zu gestalten, daß unter dem Eichenbestand große zusammenhängende Flächen für die Entwicklung eines Unterholzbestandes verbleiben. (textl.Festsetzung Nr.9).

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. 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/VIII 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 des vorhandenen Eichenhains als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Pflege der Landschaft" in der textl.Festsetzung.Nr.9)
- 7 Darüberhinaus soll der Eingriff in das Landschaftsbild durch eine intensive Bepflanzung der öffentlichen Straßenräume mit standortgerechten, heimischen Bäumen minimiert werden.

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

4.4.1 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/VIII 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/VIII ist innerhalb des öffentlichen Grünzuges ein Spielplatz geplant. Die nach niedersächsischem Spielplatzgesetz geforderten Flächennanteile sowie die max. Entfernung der Wohnhäuser 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) wird der überwiegende Teil der im Bebauungsplanbereich Nr.80/VIII festgesetzten Baugebiete durch die geplante Lärmschutzanlage ausreichend gegen den zu erwartenden Straßenlärm geschützt (s.o.Pkt.3.5.1).

Nur im Baugebiet |4| ist bei einer vollen Ausnutzung der zulässigen Gebäudehöhen passiver Lärmschutz erforderlich.

Dieser Bereich ist daher als "Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" mit den Anforderungen gem.textl.Festsetzung Nr.10 festgesetzt:

- * Zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Nordtangente (Dinklager Straße) sind auf den in der Planzeichnung nach § 9 Abs.5 gekennzeichneten Flächen gem.§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB Vorkehrungen zu treffen, 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 Schallschutzklassen gem. VDI 2719)

4.5.2 GERUCHS- UND STAUBIMMISSIONEN

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 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 im Bebauungsplanbereich 80/VIII (gem.textl.FeststzG.Nr.10)

- * das unbelastete Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen (z.B. Terrassen, Wege) auf den Baugrundstücken mit Hilfe von Sickerschächten und Sickerrinnen versickert werden. (Die Einleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig)
- * das belastete Niederschlagswasser von den versiegelten Flächen der Straßen und der durch Kraftfahrzeuge befahrbaren Flächen der Grundstücke (Zufahrten, Stellplätze) in die öffentlichen 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/VIII, 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 S C H M U T Z W A S S E R E N T S O R G U N G

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

5.4 E L T - V E R S O R G U N G

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

5.5 L Ö S C H W A S S E R V E R S O R G U N G

Für den Bebauungsplanbereich 80/VIII 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 A B F A L L B E S E I T I G U N G

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 F E R N M E L D E T E C H N I S C H E V E R S O R G U N G

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. 4 ha (planimetrisch ermittelt). Sie ist wie folgt aufgegliedert:

1. Bauflächen

WA 1	ca	1,08 ha	
WA 2	ca	1,90 ha	
insgesamt			ca 2,98 ha

2. Grünflächen

(einschl. Flächen für die Wasserwirtschaft und für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft) ca 0,74 ha

3. Verkehrsflächen

Erschließungsstraßen
insgesamt ca 0,28 ha

Summe der Flächen ca 4,00 ha

7. PLANVERWIRKLICHUNG

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 vorraussichtlichen Kosten für die Erschließung des Baugebietes 80/VIII betragen einschließlich Grunderwerb ca. 1.100 000 DM.

Die Finanzierung des Kostenaufwandes ist wie folgt vorgesehen:

1.	Erschließungsbeiträge (lt. Erschließungsbeitragssatzg.) incl. Grunderwerb	700.000, -- DM
2.	Kostenanteile Dritter (Schmutz- u. Niederschlagswasserltg.)	120.000, -- DM
3.	Eigenmittel der Stadt Lohne	280.000, -- DM
	Insgesamt	ca 1.100.000, -- DM

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

7.3 BODENORDNUNG

Die Flächen des Bebauungsplanbereichs befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt Lohne. Umlegungen zur Nutzung des Baugeländes i. S. d. §§ 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.

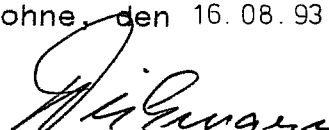
Für den Vollerwerbsbetrieb östlich des Planbereichs sollte aus städtebaulicher Sicht und wegen seiner eingegengten Lage eine Lösung bevorzugt werden, die eine Aussiedlung des Betriebes vorsieht.

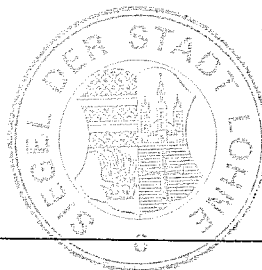
8. V E R F A H R E N S V E R M E R K E

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 09.06.1993 beschlossen.

Lohne, den 16.08.93


(Bürgermeister)




(Stadtdirektor)

Die Begründung wurde
ausgearbeitet von:

01.06.93

Planungsgruppe ASTO
Dipl.-Ing.Ursula Angelis
Dipl.-Ing.Carmen Jobski
Lindenallee 4
26122 Oldenburg

Der Bereich Naturschutz
und Landschaftspflege wurde aus-
gearbeitet in Zusammenarbeit mit:

Architekten-
und Ingenieurgruppe
Luc Lepère

Osterdeich 131
28205 Bremen

Der Bereich Wasserwirtschaft
wurde ausgearbeitet in
Zusammenarbeit mit:

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