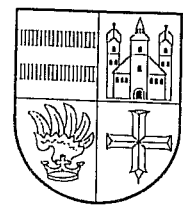




Stadt Lohne

Landkreis Vechta

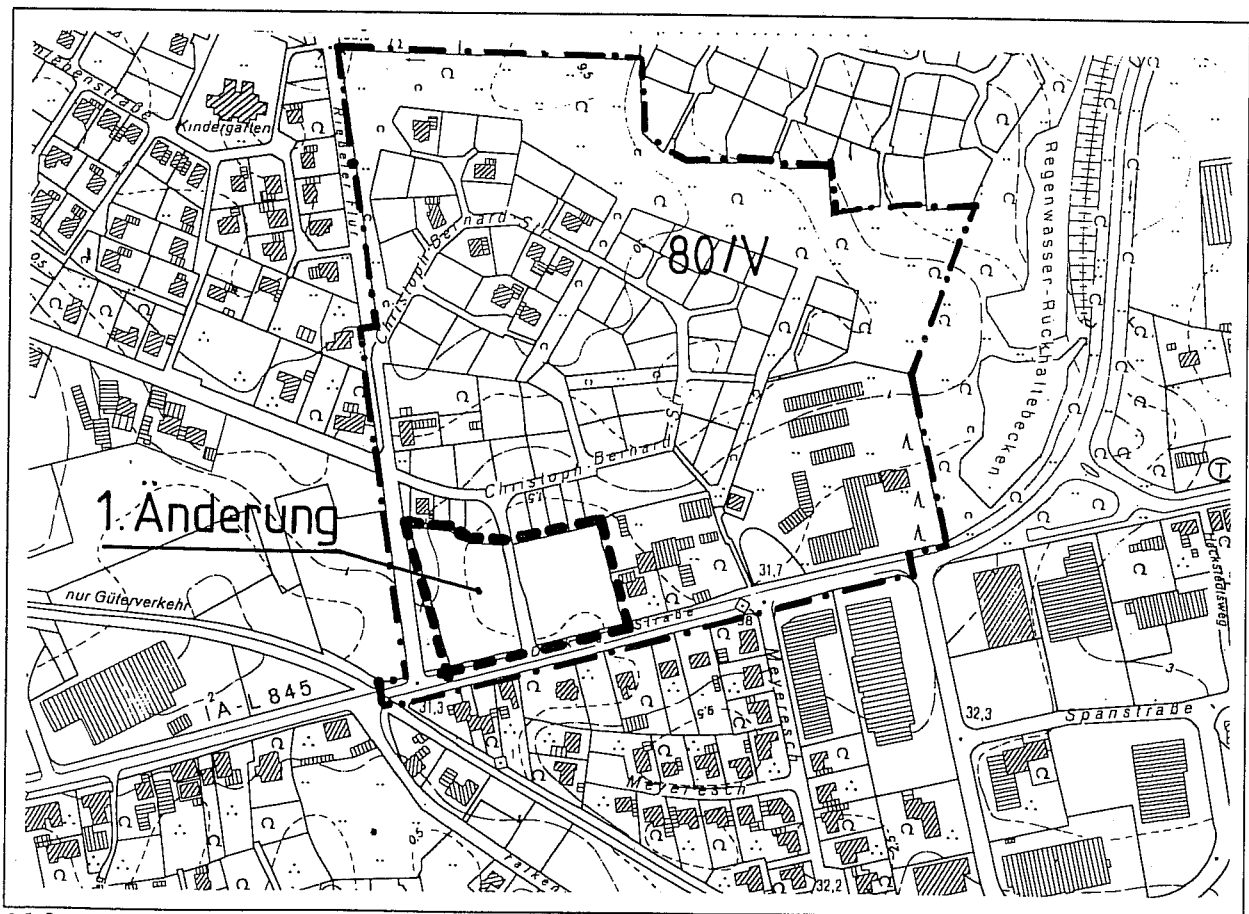
Urschrift



Bebauungsplan Nr. 80 V - 1. Änderung für das Gebiet „nördlich der Dinklager Straße und östlich der Rießeler Flur“

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO

- Begründung -



Maßstab 1 : 5.000

B e g r ü n d u n g

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet der 1. Teil des 1. Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) ist für den Bebauungsplan Nr. 80/V - 1. Änderung - maßgebend.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 5 f).

1.2 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat in seiner Sitzung vom 02.08.1994 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/V beschlossen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Stand der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 80/V ist seit dem 18.06.1993 rechtskräftig. Der Bebauungsplan weist die an die Dinklager Straße angrenzenden Flächen als Mischgebiet aus. Die Festsetzungen des von der 1. Änderung betroffenen Areals lassen Hausgruppen in einer maximal zweigeschossigen Bauweise zu, wobei das 2. Vollgeschoß in den Dachraum zu integrieren ist (II i. DG). Die Firsthöhe ist auf 8,50 m beschränkt.

2.2 Anlaß und Ziel der Planung

Der Eigentümer der von der 1. Änderung betroffenen Fläche beabsichtigt, westlich der Christoph-Bernard-Straße einen Lebensmittelmarkt zu errichten, der zur Nahversorgung u. a. des neuen Baugebietes Nr. 80 dient. Östlich der Christoph-Bernard-Straße sind diverse Dienstleistungsbetriebe sowie Wohneinheiten vorgesehen. Es handelt sich hierbei um eine innenstadtverträgliche Nutzung, so daß keine negativen Strukturveränderungen in der Innenstadt zu befürchten sind.

Um die geplanten Bauvorhaben durchführen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/V erforderlich: Die Lärmschutzwand entlang der Dinklager Straße und die Stichstraßen werden aufgehoben, damit ein durchgehender Bauteppich geschaffen werden kann. Weiterhin wird eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise zugelassen. Die Beschränkung der GRZ auf 0,4 sowie die der GFZ auf 0,6 haben weiter Bestand.

Um die Einkaufsstrukturen in der nahegelegenen Lohner Innenstadt (Sanierungsgebiet) nicht zu beeinträchtigen, wird die maximale Verkaufsfläche auf 700 m² je Verkaufseinheit beschränkt.

Oberstes Ziel der Innenstadtentwicklung in Lohne ist immer noch die seit Beginn der Sanierung angestrebte Attraktivitätssteigerung der Innenstadt bei gleichzeitiger Erhöhung der dortigen Einkaufsqualität. Dieses angestrebte Ziel konnte leider bislang noch nicht in vollem Umfang erreicht werden. Für die Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit Lohnes als Mittelzentrum ist aber gerade diese Zielsetzung von besonderer Bedeutung, insofern sind alle Vorhaben und Maßnahmen, die diesem Entwicklungsgedanken zuwiderlaufen könnten, bezüglich ihrer negativen Auswirkungen auf den Lohner Stadtkern zu untersuchen und im Einzelfall frühzeitig zu unterbinden. Großflächige Betriebe mit einer Verkaufsfläche von über 700 m² werden daher im Plangebiet Nr. 80/V - 1. Änderung - ausgeschlossen.

Um die Landesstraße L 845 durch Abbiegeverkehr in die Christoph-Bernard-Straße und entsprechenden Rückstau nicht zusätzlich zu belasten, wird die Verkehrsfläche der L 845 um einen Meter erweitert, um die Markierung einer Linksabbiegespur zu ermöglichen. Damit sind die Auflagen des Straßenbauamtes erfüllt.

Die Stadt Lohne wird mit dem Straßenbauamt Oldenburg-West eine Vereinbarung über den Anschluß der Christoph-Bernard-Straße an die L 845 (Dinklager Straße) schließen.

Die nördlich angrenzende Grünfläche wird entsprechend verschwenkt.

2.3 Festsetzungen zur Gestaltung des Siedlungsbereiches

Um die im Bebauungsplanbereich Nr. 80/V - 1. Änderung - angestrebte städtebauliche Ordnung und die Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes zu realisieren, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften gem. §§ 56 und 98 NBauO verbunden und in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

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

Während die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB die Nutzung und die Bebaubarkeit der Grundstücke in ihren bodenrelevanten Merkmalen regeln, dienen die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung darüber hinaus insbesondere dem Ziel, für die von den öffentlichen Räumen aus wahrnehmbaren Bereiche gestalterische Ordnungskriterien aufzustellen. Dies gilt vor allem für den Siedlungsrand und für die den Straßen zugewandten Bereiche der Baugrundstücke.

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

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

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

Um solche "Wildwüchse" zu vermeiden und die o. g. 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.

Im gesamten Bebauungsplanbereich werden für Hauptbaukörper geneigte Dächer in Form von Sattel-, Pult-, Walm- oder Krüppelwalmdächern mit einer Dachneigung zwischen 22° und 48° oder Mansarddächer vorgeschrieben. Flachdächer sind außer für Garagen, Carports und untergeordnete Nebenanlagen unzulässig.

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

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

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

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 Siedlungerscheinung in ihrem wesentlichen Merkmal, der Dachlandschaft. Sie wird auf das in der Region gewonnene Baumaterial des roten gebrannten Ziegels abgestellt.

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

3. Planungsraum

Der genaue Planungsbereich der 1. Änderung ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

4. Planverwirklichung


Der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne hat am 02.08.1994 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80/V beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Entwurf der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 80/V - 1. Änderung - haben in der Zeit vom 12.06. bis 14.07.1995 im Rathaus der Stadt Lohne öffentlich ausgelegen.

Hinweis:

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan selbst. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lohne, den 14.12.1995


(Niesel)
Stadtdirektor

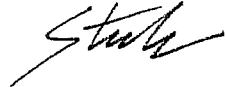
Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne - Bauamt -.

Lohne, den 14.12.1995

Hat vorgelegen

Vechta, den 20.05.96


(Stüber)

