

# Begründung

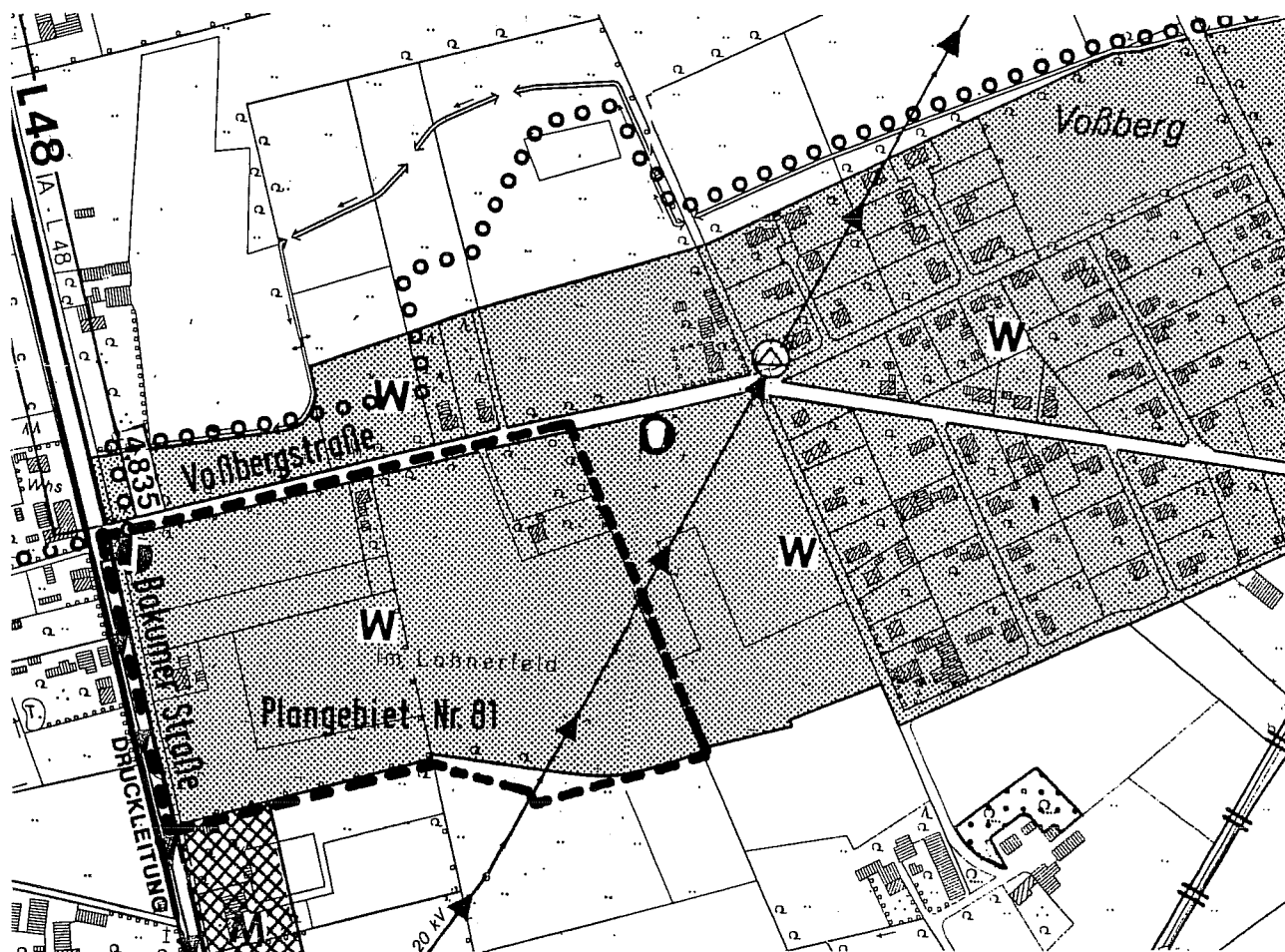
=====

zum Bebauungsplan Nr. 81 für das Gebiet östlich der L 48 (Bakumer Straße) und südlich der Voßbergstraße der Stadt Lohne gem. § 9 (8) BBauG

## 1) Allgemeines

Um die weitere Entwicklung der Stadt Lohne gewährleisten zu können, sind im gültigen Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Lohne u. a. auch Flächen für die Wohnbebauung dargestellt worden (Bauerwartungsland). Zur laufenden Bedarfsdeckung sind diese Flächen kontinuierlich im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen plan- und baureif zu machen.

Bei einer dieser Bauerwartungsflächen handelt es sich um den Bereich zwischen der L 48 (Bakumer Straße), der Voßbergstraße und dem bereits vorhandenen Baugebiet "Voßberg" im Norden der Stadt Lohne (s. Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Lohne).



Auszug aus dem F-Plan '80

Für diese gesamte Fläche ist ein Rahmenerschließungskonzept entwickelt worden, aus dem zunächst ca. 2/3 der Fläche über den Bebauungsplan Nr. 81 (s. Flächennutzungsplanauszug) einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Der Bebauungsplan Nr. 81 ist aus den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes 1980 entwickelt worden. Aus Erschließungsgründen geht der östliche Teil der südlichen Geltungsbereichsgrenze geringfügig über die entsprechende Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus (s. Flächennutzungsplanauszug). Da letztere jedoch nicht parzellenscharf zu werten ist, gilt diese Überschreitung noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da die Grundzüge des Flächennutzungsplanes dadurch nicht berührt werden, kann auf ein gesondertes Ergänzungsverfahren des Flächennutzungsplanes verzichtet werden.

Der Rat der Stadt Lohne hat am 25.10.1983 für das vorgenannte Plangebiet einen entsprechenden Aufstellungsbeschluß gefaßt. Von dem ca. 6,71 ha großen Plangebiet befinden sich ca. 3,25 ha Neubauland im städtischen Eigentum. Die weiteren freien Flächen gehören lediglich einem einzigen Privateigentümer, so daß die Realisierung des vorgesehenen Baugebietes ohne Probleme verlaufen kann. Ein geringer Teil ist entlang der Voßbergstraße bereits bebaut.

Nach den derzeitigen Vorstellungen der Stadt Lohne könnten ca. 62 neue Wohnbauvorhaben mit einem mittleren Grundstücksgröße von ca. 780 m<sup>2</sup> errichtet werden. Dabei paßt sich das Neubaugebiet in seiner Struktur den vorhandenen angrenzenden Wohngebieten an (aufgelockerte Einfamilienwohnhausbebauung). Darüberhinaus soll versucht werden, den Gedanken eines Verkehrsberuhigten Wohngebietes mit erhöhter Wohnqualität in die Grundsatzplanung einzubeziehen (s. dazu entsprechende Ausführungen unter dem Abschnitt: Verkehrseinrichtungen).

Die bereits vorhandene Problematik der Gülleausbringung auf Ackerflächen unmittelbar neben Wohngebieten (Geruchsmissionen) und eine begrenzte Viehhaltung wird sich durch die Wohnbauflächenenerweiterung des Baugebietes Nr. 81 grundsätzlich nicht verschlechtern. Darüberhinaus liegen die neuen Wohnbauflächen mit ihrem äußersten Bauteppich (überbaubare Fläche) weiter entfernt von den vorhandenen Hofgebäuden (Holzenkamp) als die ältere, bereits vorhandene Wohnbebauung östlich der Reinekestraße im Baugebiet "Voßberg".

Durch den Bebauungsplan Nr. 81 werden Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 66 und Nr. 67 überplant. Mit Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 81 werden die Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne Nr. 66 und Nr. 67 für die entsprechenden Teilbereiche rechtsunwirksam.

## 2. Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Eintragungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Baugrenzen sind Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz (BBauG). Die bauliche Nutzung der Grundstücke kann nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

In Ziffer 4) der textlichen Festsetzungen ist besonders festgelegt, daß auch die Errichtung von Garagenbauten und Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist, um die grundstücksfreien Flächen auch ihrem städtebaulichen Zweck, nämlich der Wohnquartiersdurchgrünung, zuführen zu können. Dabei können Stellplätze jedoch ausnahmsweise außerhalb des Bauteppichs straßenseitig angelegt werden.

Im Innenbereich des Gebietes ist nur ein Vollgeschoß, in den Randbereichen zur Bakumer Straße und Voßbergstraße sind dagegen max. 2 Vollgeschosse zulässig, um eine städtebaulich sinnvolle, geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Um künftig auch die in diesem Stadtbereich von Lohne vorherrschende Einfamilienhausbebauung in ihrer Charakteristik zu erhalten, ist unter der Ziffer 2) der textlichen Festsetzungen festgelegt worden, daß im Plangebiet mit Ausnahme der Bereiche mit max 2-geschossiger Bauweise (entlang der Bakumer Straße und der Voßbergstraße) gemäß § 4 (4) BauNVO nur max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude auf einem Grundstück zulässig sind. Ein Wohnhaus mit mehreren kleinen Appartements ist beispielsweise nicht zulässig, da es sich strukturell nicht in die angestrebte bzw. vorhandene Nachbarschaft einbinden läßt.

Unter Ziffer 1) der textlichen Festsetzungen sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Ziffer 2 bis 5 der BauNVO als unzulässig erklärt worden, um auch im Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine optimale Wohnqualität zu schaffen. Ausnahmsweise zulässig sind danach lediglich noch Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Diese Ausnahmen erscheinen vertretbar, wobei durch sie der Wohngebietscharakter nicht beeinträchtigt werden darf bzw. dessen Eigenart gewahrt bleiben muß.

Um bei der Neubebauung der künftigen baureifen Grundstücke auch die angestrebte Ordnung in städtebaulichem Sinne garantieren zu können, sind zu den bisherigen rahmenbildenden Festsetzungen unter Ziffer 3) noch bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften hinzugefügt worden.

Im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes soll damit versucht werden, eine gewisse Grundordnung in die vielfältigen Verwirklichungsmöglichkeiten des Bauherrn und des Architekten zu bringen, d. h. zumindest einen weitläufigen nachbarlichen Einklang herzustellen. Die Gefahr einer baugestalterischen Unruhe, die durch die übergroße Gestaltungsvielfalt in Material, Farbe und Konstruktion heute mehr denn je gegeben ist, soll soweit es irgendwie vertretbar ist, eingegrenzt werden. Bei der hier gewählten Regelung bleibt für den einzelnen Bauherrn noch ein großer Spielraum für die eigenen baulichen Gestaltungsvorstellungen, denn eine monotone, ja sogar uniforme bauliche Entwicklung ist genausowenig anzustreben.

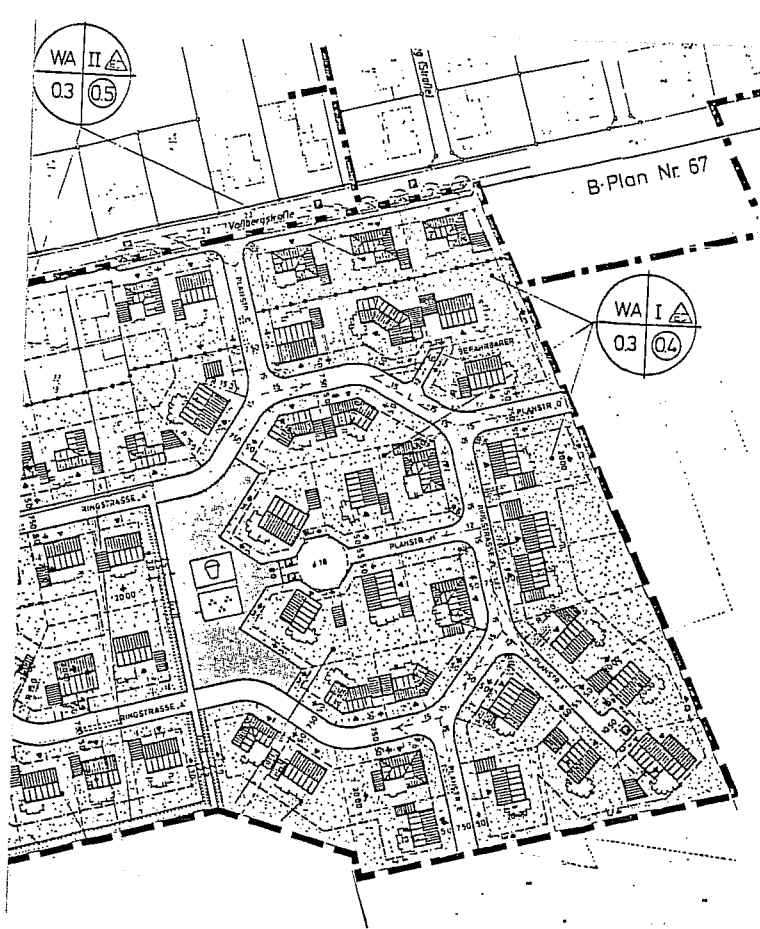
Aus diesem Grunde wird das Mittel der Baugestaltungssatzung vermieden, die den individuellen Bewegungsraum wiederum zu sehr einengt.

Die einschränkende Festsetzung der Art der Dachform (nur Sattel- und Walmdächer sind zulässig sowie in begründeten Ausnahmefällen auch Krüppelwalmdächer) mit gleichzeitiger Festsetzung der Mindestdachneigung (Ziffer 3 a) der textlichen Festsetzungen) soll bewirken, daß auch künftig die bisher im Voßberggebiet, insbesondere in den umliegenden neuen Wohnquartieren, vorherrschende Charakteristik der Dachlandschaft nicht nur erhalten sondern auch weitergeführt wird. Die Festsetzung der max. Dachneigung soll im Neubaubereich eine übermäßige Dachflächenvielfalt verhindern, die das nachbarliche Erscheinungsbild insgesamt verunstalten könnte. Garagenbauten und untergeordnete Nebenanlage sind von den vorgenannten Dachfestsetzungen nicht betroffen, sie sind ausnahmsweise auch in Flachdachform zulässig. Diese Baukörper sind bei geringer Anzahl im Verhältnis zu dem baulichen Erscheinungsbild der Wohngebäude von untergeordneter Bedeutung und beeinträchtigen nicht die vorherrschende Charakteristik der Dachlandschaft.

Um bei größtmöglicher Gebäudeausnutzung eine sich baugestalterisch gut in die Umgebung einfügende Höhenentwicklung der Gebäude zu garantieren, sind unter den Ziffern 4 b) und 4 c) der textlichen Festsetzungen noch entsprechende Planungsrahmen gesteckt worden (max. Höhe des Sparrenansatzpunktes, max. Sockelhöhe über Oberkante fertiger erschließender Fahrbahn vor dem Baugrundstück und Zulässigkeit eines zweiten Geschosses als Vollgeschoß nur im Dachraum).

Als Anlage zu dieser Begründung wird eine beispielhafte Planskizze (Maßstabsverkleinerung) für die Höhenentwicklungen eines entsprechenden Gebäudes mit Dachstuhl beigefügt (Eingeschossigkeit/Zweigeschossigkeit, max. Sparrenansatzpunkt, max. Sockelhöhe und Dachneigungen 350 bis 450 des Hauptdaches).

Unter Ziffer 4 b) der textlichen Festsetzungen ist noch die Stellung der Gebäude in ihrer Hauptfirstrichtung (längere Mittelachse des Hauptbaukörpers) festgelegt worden, und zwar grundsätzlich in Form der straßenseitigen Traufrichtung. Dadurch soll, wie bereits in den benachbarten Wohngebieten mit einigen Ausnahmen vorhanden, die jeweilige Straßenführung durch den straßenbegleitenden Dachfirst- und Dachflächenverlauf besonders räumlich gestaltet werden. In den beiden Stichstraßen ist dagegen eine sogenannte Giebelstellung gewählt worden (s. nebenstehende Skizze). Auf diese Weise soll hier eine räumliche Platzbildung im Bereich der Wendepunkte erzielt werden, um so auch die eigenständige Nachbarschaft baulich zu dokumentieren.



**Ausschnitt aus dem Bebauungsentwurf zum B-Plan**

Begründete Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, um bei der Objektplanung (z. B. Grundstücksecksituationen, in Kurvenbereichen der Straßen, bei schwierigen Grundstückszuschnitten und an Wendepunkten) eine optimale, städtebaulich vertretbare Ausrichtung der baulichen Anlagen zur Grundstücksfreifläche bzw. zur Himmelsrichtung zu ermöglichen.

Abschließend ist unter Ziffer 4 f) der textlichen Festsetzungen festgelegt worden, daß die nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) gem. § 14 NBauO gärtnerisch so anzulegen und zu unterhalten sind, daß sie weder verunstaltet wirken noch ihre Umgebung verunstalten. Garagenzufahrten, Hauseingangsbereiche und Terrassen bleiben davon unberührt, sofern sie das erforderliche Maß der Nutzung nicht überschreiten. Auf diese Weise soll in Ergänzung der Ziffer 4) der textlichen Festsetzungen der begrünzte Freiflächenanteil eines Grundstücks zum Wohle des gesamten Wohngebietes gewährleistet werden.

Im Rahmen der vorgenannten Festsetzungen sind noch genügend Möglichkeiten einer individuellen Bauplanung gegeben. Es kann keine Rede davon sein, daß das "Instrument" Bebauungsplan mißbraucht worden ist, um Baugestaltung zu betreiben, denn das wäre letztlich die Angelegenheit einer besonderen Baugestaltungssatzung, die aber für diesen Planbereich mit ihren weitergehenden Details als übertrieben anzusehen wäre.

Als weitere Anlage zu dieser Begründung ist ein Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan beigelegt worden, in dem die weitere bauliche Entwicklung mit den vorgenannten anzustrebenden, aber planungsrechtlich unverbindlichen Grundstücksaufteilungen sowie die vorgesehenen Straßenquerschnitte dargelegt werden.

### 3. Verkehrseinrichtungen:

Das Plangebiet Nr. 81 wird verkehrsmäßig erschlossen durch eine Ringstraße (Planstraße "A"), die durch die Planstraße "G" an die Bakumer Straße (L 48) sowie durch die Planstraßen "B" und "C" an die Voßbergstraße angeschlossen wird. Zwei Planstraßen ("E" und "F") schaffen im Ansatz eine Erweiterungsmöglichkeit nach Süden. Über die Planstraße "D" wird ebenfalls eine Erweiterungsmöglichkeit nach Osten offengehalten.

Diese Planstraßen ("A" bis "G") werden in verkehrsberuhigter Art angelegt (Pflasterung der gesamten Verkehrsfläche ohne Hochbordanlage in 7,50 m Breite, Verkehrsberuhigungseffekt durch das Anlegen von verspringenden Parkboxen mit Grünabgrenzungen -Bäume innerhalb der 7,50 m breiten Verkehrsfläche- siehe dazu schematische Darstellung im Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan). Die beiden Stichstraßen "H" und "I" werden nur in 5,50 m Breite ebenfalls ohne Hochbordanlagen ausgebaut, wobei in der Planstraße "E" wegen der geringen Verkehrsfrequenz auf einen üblichen Wendepunkt verzichtet wurde und lediglich eine einfache Wendemöglichkeit durch Zurücksetzen des Fahrzeuges erstellt wird. Für Müllfahrzeuge reicht dieses jedoch noch aus. Zwei kleine befahrbare Wohnwege in 4,00 m Breite erschließen jeweils nur ein zusätzliches Grundstück. Hier müssen die Mülltonnen für die Müllentsorgung einmal pro Woche ca. 15 m an die Straße gebracht und wieder weggeholt werden. Auf eine gesonderte Müllboxenstellfläche an der Straße wird aus Gründen des fehlenden Bedarfes verzichtet.

Ein begrünter Gen- und Radweg führt entlang einer größeren, zentral gelegenen öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielfläche weiter nach Süden, wo er bei künftigen Erweiterungsplänen (ob Baugebiet oder große öffentliche Grünfläche) in Richtung Stadtmitte möglichst lange abseits der verkehrsreichen Straßen verlaufen soll.

Die im Plangebiet eingetragenen Sichtdreiecke werden sichtbar gehalten. Vorhandene Sichthindernisse (Hecken, Büsche etc.) werden entfernt bzw. auf eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante zurückgeschnitten und ständig auf dieser Höhe gehalten.

Für die Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge sind die notwendigen Einstellplätze in Form von offenen Stellplätzen oder als Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten. Die Anzahl der Einstellplätze ergibt sich aus der jeweiligen Rechtsvorschrift.

Öffentliche Parkplätze sind am Ende der beiden Stichstraßen "H" und "I", im Bereich der verkehrsberuhigten Flächen der Planstraßen "A", "B", "C" und "G" (s. dazu Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan) sowie an der südlichen Seite der Voßbergstraße beiderseits der Einmündung der Planstraße "C" vorgesehen.

Bei der geplanten freistehenden Einzel- und Doppelhausbauweise wird der Bedarf von einem öffentlichen Parkplatz pro 5 Wohneinheiten insgesamt ausreichend gedeckt (s. dazu die entsprechenden Darstellungen im Bebauungsentwurf).

#### 4. Grünflächen:

Im Plangebiet sind Wohnungen aufgrund der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) allgemein zulässig, so daß gem. Nds. Spielplatzgesetz die zur Bedarfsdeckung erforderliche Kinderspielplatzfläche nachzuweisen ist.

Für das Plangebiet zentral gelegen und über Geh- und Radwege sowie wenig befahrene Straßen gut und sicher erreichbar ist ein entsprechender Kinderspielplatz zusammen mit einer größeren umgebenden öffentlichen Grünfläche von insgesamt ca. 2.050 m<sup>2</sup> eingeplant worden. Diese Grünanlage inmitten eines Baugebietes soll u. a. auch der Kommunikation untereinander, dem persönlichen Näherkommen in den wenigen freien Stunden des Alltags dienen. Sie soll die Gemeinschaft dieses neuen Wohngebietes abseits des Stadtzentrums fördern.

Nach überschläglicher Flächenbilanz reicht dieser vorgesehene Spiel- und Freiflächenbereich nach § 3 (2) Nds. Spielplatzgesetz als Nachweis der Mindestgröße aus.

#### 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

##### Trinkwasser

Das Plangebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOVV) angeschlossen.

##### Schmutz- und Regenwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über neu zu bauende Schmutzwasserkanäle in den Planstraßen im Rahmen eines Trennsystems mit Anschluß an den Hauptsammler in der Voßbergstraße und Weiterleitung über die Pumpstation (Ecke Voßbergstraße/L 48) zum Klärwerk Rießel.

Die Oberflächenwasserabführung erfolgt ihrerseits ebenfalls durch entsprechende Sammlung in neu zu bauenden Regenwasserkanälen in den Planstraßen im Rahmen eines Trennsystems mit Einleitung in den nächsten öffentlichen Wasserzug Nr. 3 und Weiterleitung über den Wasserzug Nr. 17 zum Bokener Bach.

Bei Bedarf können die jeweiligen hydraulischen Nachweise erstellt werden.

#### Elt.-Versorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes Nr. 81 erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

#### Löschwasserversorgung

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlage werden bei der neuen Erschließungsanlage die notwendigen Hydranten für die Entnahme von Löschwasser in Abstimmung mit der zuständigen Feuerwehr und dem Brandverhütungssingenieur eingebaut.

#### Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird an das bereits vorhandene Versorgungsnetz der Kreismüllabfuhr angeschlossen.

### 6. Ordnung von Grund und Boden:

Von den noch zu bebauenden Flächen des Plangebietes befinden sich, wie eingangs bereits erwähnt, umgerechnet ca. 3,25 ha im Eigentum der Stadt Lohne.

Umlegungen zur Nutzung des Baugeländes im Sinne der §§ 45 ff BBauG sind zwar nicht vorgesehen, können aber bei Bedarf grundsätzlich durchgeführt werden.

### 7. Sicherung der Infrastruktur:

Aussagen gem. § 9 a BBauG sind hierzu nicht erforderlich, da die Realisierung des Bebauungsplanes z. B. keine Vergrößerung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erforderlich macht bzw. zu keinen Beeinträchtigungen für diese Einrichtungen führen wird.

### 8. Sozialplan:

Aussagen sind hierzu nicht erforderlich, da z. B. nachteilige Auswirkungen gem. § 13 a BBauG nicht zu erwarten sind. Das durch die Planstraße "A" überplante Wohnhaus ist inzwischen bereits abgerissen worden. Mit den bisherigen Bewohnern ist eine einvernehmliche Lösung erzielt worden.

### 9. Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gem. §§ 123 ff BBauG durch die Stadt Lohne.

Der Zeitpunkt der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird allein von der Stadt Lohne bestimmt. Ein Rechtsanspruch auf die Erschließung besteht gem. § 123 (4) BBauG nicht. Die Erschließung soll aber sobald wie möglich durchgeführt, um die hier im Bebauungsplan verankerten Zielvorstellungen der Stadt Lohne umgehend realisieren zu können.



Die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen erfolgt gem. § 127 BBauG sowie § 6 KAG durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Lohne.

10. Kosten der Durchführung:

Die voraussichtlichen Kosten für die Erschließung des Baugebietes Nr. 81 betragen einschließlich Grunderwerb ca. 1.675.000,-- DM.

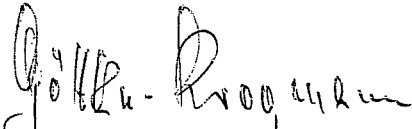
Die Finanzierung des Kostenaufwandes ist wie folgt vorgesehen:


- |   |                 |
|---|-----------------|
| a) Erschließungsbeiträge lt. Erschließungsbeitrags-<br>satzung (incl. Grunderwerb = 295.000,--) | 990.000,-- DM.  |
| b) Kostenanteile Dritter<br>Schmutz- und Niederschlags-<br>wasserleitung                        | 575.000,-- DM.  |
| c) Eigenmittel der Stadt Lohne  | 110.000,-- DM.  |
| insgesamt ca.   | 1.675.000,-- DM |
|   | =====           |

Die von der Stadt Lohne zu tragenden Aufwendungen sind in den Haushaltsplänen 1986 und 1987 vorgesehen.

Aufgestellt:

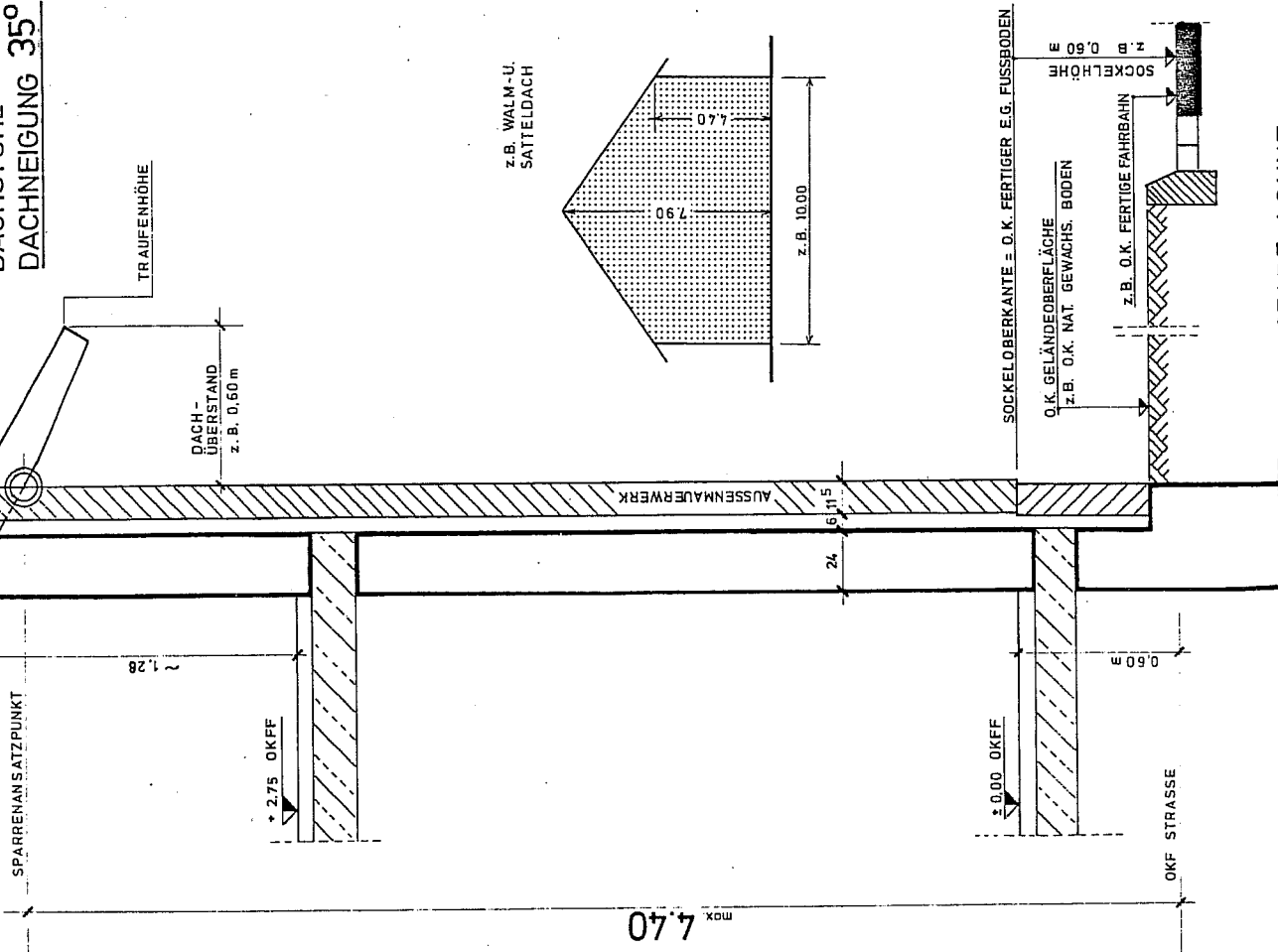
2842 Lohne, den 11.03.1985

  
Götcke-Krogmann  
Bürgermeister

  
Niesel  
(Stadtdirektor)

# HÖHENENTWICKLUNG

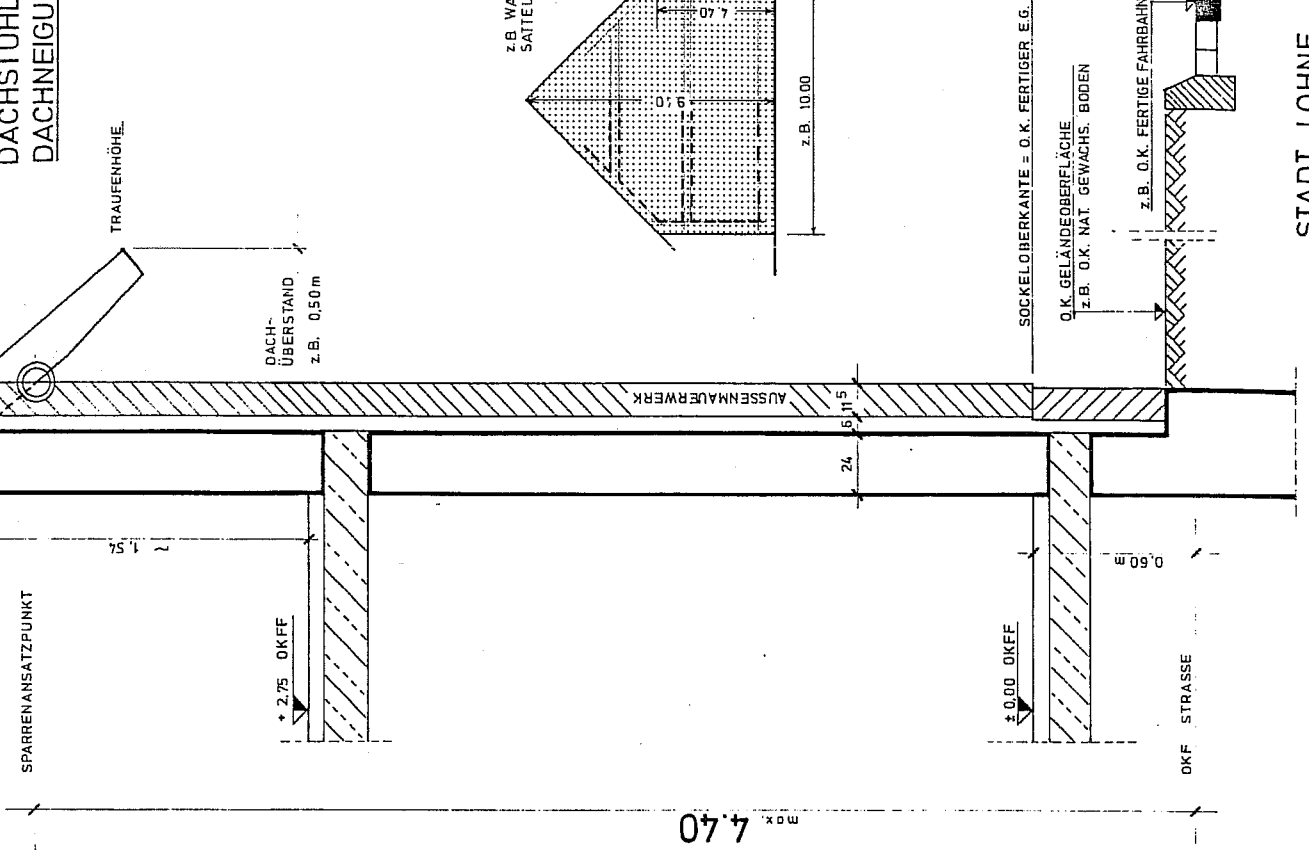
GEBÄUDE MIT  
DACHSTUHL  
DACHNEIGUNG 35°



STADT LOHNE

# HÖHENENTWICKLUNG

GEBÄUDE MIT  
DACHSTUHL  
DACHNEIGUNG 35°



STADT LOHNE

Durch die im Verfahren gem. § 2 (5) BBauG (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise sowie das Abwägungsergebnis aus der entsprechenden Ratssitzung vom 09.07.1985 wird die Begründung in einzelnen Abschnitten wie folgt geändert bzw. neu gefaßt:

In Abschnitt 1) "Allgemeines" wird der 1. Satz des 1. Absatzes auf Seite 2 der Begründung ergänzt:

Für diese gesamte Fläche ..... (s. Flächennutzungsplan-auszug) vorwiegend einer Wohnbebauung zugeführt werden soll.

In Abschnitt 1) "Allgemeines" wird der 1. Absatz nach dem 4. Satz auf Seite 2 der Begründung wie folgt abgeändert und ergänzt:

..... aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Hinblick auf eine uneingeschränkte Weiterentwicklungsmöglichkeit der Fa. Pöppelmann westlich der Bakumer Straße wird die Straßenrandbebauung im Plangebiet Nr. 81 östlich der Bakumer Straße von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) in uneingeschränktes (MI)/eingeschränktes Mischgebiet (MI<sub>E</sub>) abgeändert. Diese Änderung kann ebenfalls noch als "Entwickeln" im Sinne des § 8 (2) BBauG angesehen werden, da sie nicht von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes abweicht.

Auf ein gesondertes Flächennutzungsplanänderungsverfahren kann deshalb auch verzichtet werden.

In Abschnitt 1) "Allgemeines" wird der 1. Satz des 3. Absatzes auf Seite 2 wie folgt geändert:

Nach den augenblicklichen Überlegungen der Stadt Lohne könnten ca. 60 neue Wohnbauvorhaben mit einer mittleren Grundstücksgröße von ca. 780 m<sup>2</sup> errichtet werden.

In Abschnitt 3) "Verkehrseinrichtungen" wird der 2. Absatz auf Seite 6 der Begründung wie folgt neu gefaßt:

Diese Planstraßen ("A" bis "G") werden in verkehrsberuhigter Art angelegt (Pflasterung der gesamten Verkehrsfläche ohne Hochbordanlage in 7,50 m Breite, Verkehrsberuhigungseffekt durch das Anlegen von verspringenden Parkboxen mit Grünabgrenzungen -Bäume innerhalb der 7,50 m breiten Verkehrsfläche- siehe dazu schematische Darstellung im Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan). Die beiden Stichstraßen "H" und "I" werden nur in 5,50 m Breite ebenfalls ohne Hochbordanlagen ausgebaut, wobei in der Planstraße "I" wegen der minimalen Verkehrsbedeutung und der geringen Anzahl der zu erschließenden Grundstücke (3-4) auf einen 18 m Wendekreis verzichtet wurde und dafür eine einfachere, wirtschaftlichere Wendemöglichkeit für PKW's (s. Entwurf der RAS-E v. 1981 -Seite 149-) gewählt wurde.

Bei einer Länge von ca. 45 m ist es zumutbar, einmal wöchentlich die Mülltonnen bis an die Planstraße "A" zu bringen, falls die Müllfahrzeuge nicht in die Planstraße "I" einfahren wollen. Ein Wenden unter einmaligem Zurücksetzen am Ende der Stichstraße erscheint aber möglich.

Der im Wendebereich der Stichstraße vorhandene Freiraum, der für das Wenden von PKW's vorgesehen ist, sollte auch ausreichen, um die angeschlossenen Grundstücke im Notfall durch die Feuerwehr etc. ordnungsgemäß versorgen zu können. Unter dem Gesichtspunkt der Verringerung von Erschließungsflächenanteilen wird aus den vorgenannten Gründen auf die Festlegung eines größeren Wendepplatzbereiches verzichtet.

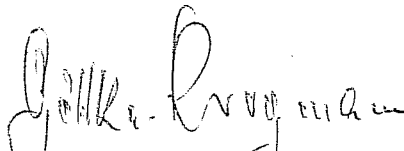
In Abschnitt 4) "Grünflächen" wird der 2. Absatz auf Seite 7 der Begründung durch folgenden Zusatz ergänzt:

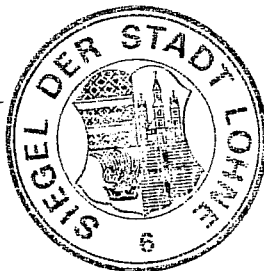
Der von Norden nach Süden verlaufende Verbindungsweg ist so angelegt worden, daß das begleitende Grün (Bepflanzungsfläche) mit den in der Örtlichkeit vorhandenen Wallhecken bzw. Grünzonen (mittig des Grenzverlaufes) überwiegend übereinstimmt. Beiderseits der Grenze ist dementsprechend ein 1,50 m breiter Pflanzstreifen festgelegt (Fläche insgesamt 3,00 m breit).

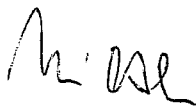
In Abschnitt 5) "Ver- und Entsorgungseinrichtungen" ist im Kapitel "Schmutz- und Regenwasser" der letzte Absatz auf Seite 7 der Begründung wie folgt neu zu fassen:

Die Oberflächenwasserabführung erfolgt ihrerseits ebenfalls durch entsprechende Sammlung in neu zu bauenden Regenwasserkanälen in den Planstraßen im Rahmen eines Trennsystems mit Einleitung über den öffentlichen Wasserzug II. Ordnung Nr. 19.7 "Nordlohner Klärgraben" in den "Bokener Bach" (Gewässer II. Ordnung Nr. 19).

2842 Lohne, den 14.06.1985


  
Götcke-Krogmann  
(Bürgermeister)



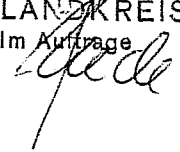
  
Niesel  
(Stadtdirektor)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Lohne in der Sitzung am 09.07.1985 beschlossen.

2842 Lohne, den 12. Juli 1985

  
(Niesel)  
Stadtdirektor

Hat vorgelegen  
Vechta den 21. FEB. 86  
LANDKREIS VECHTA  
Im Auftrage

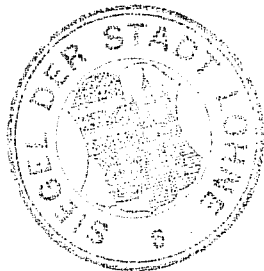


Die Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes Nr. 81 hat in der Zeit vom 30.07.1985 bis 30.08.1985 öffentlich ausgelegen.

2842 Lohne, den 11. 12. 1985

*Niesel*

( Niesel )  
Stadtdirektor



### Abwägungsergebnis

1. Die Landbauaußenstelle Bramsche hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben, da landwirtschaftliche Belange nicht nachteilig berührt werden und Immissionsschutzprobleme für viehhaltende landwirtschaftliche Betriebe nicht zu erwarten sind. Die Anregung, aus landschaftspflegerischen Gründen die vorhandenen, hier landschaftstypischen Baumreihen, nicht zu überplanen und zu entfernen, ist bereits durch die Festsetzung des 3 m breiten Grünstreifens für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern an der Südseite und in der Mitte des Plangebietes berücksichtigt worden.
2. Die Industrie- und Handelskammer Oldenburg teilte mit, daß die Vorstellungen zur Gestaltung des Bebauungsplanes, die mit Schreiben vom 03.05.1985 vorgetragen worden sind, soweit berücksichtigt worden sind, daß aus wirtschaftlicher Sicht gegen das Planungsvorhaben in der jetzt vorgelegten Form keine Einwendungen mehr bestehen.

Die Begründung mit Abwägungsergebnis wurde in der Sitzung des Stadtrates am 14.11.1985 beschlossen.

2842 Lohne, den 11. 12. 1985

*Niesel*

( Niesel )  
Stadtdirektor

