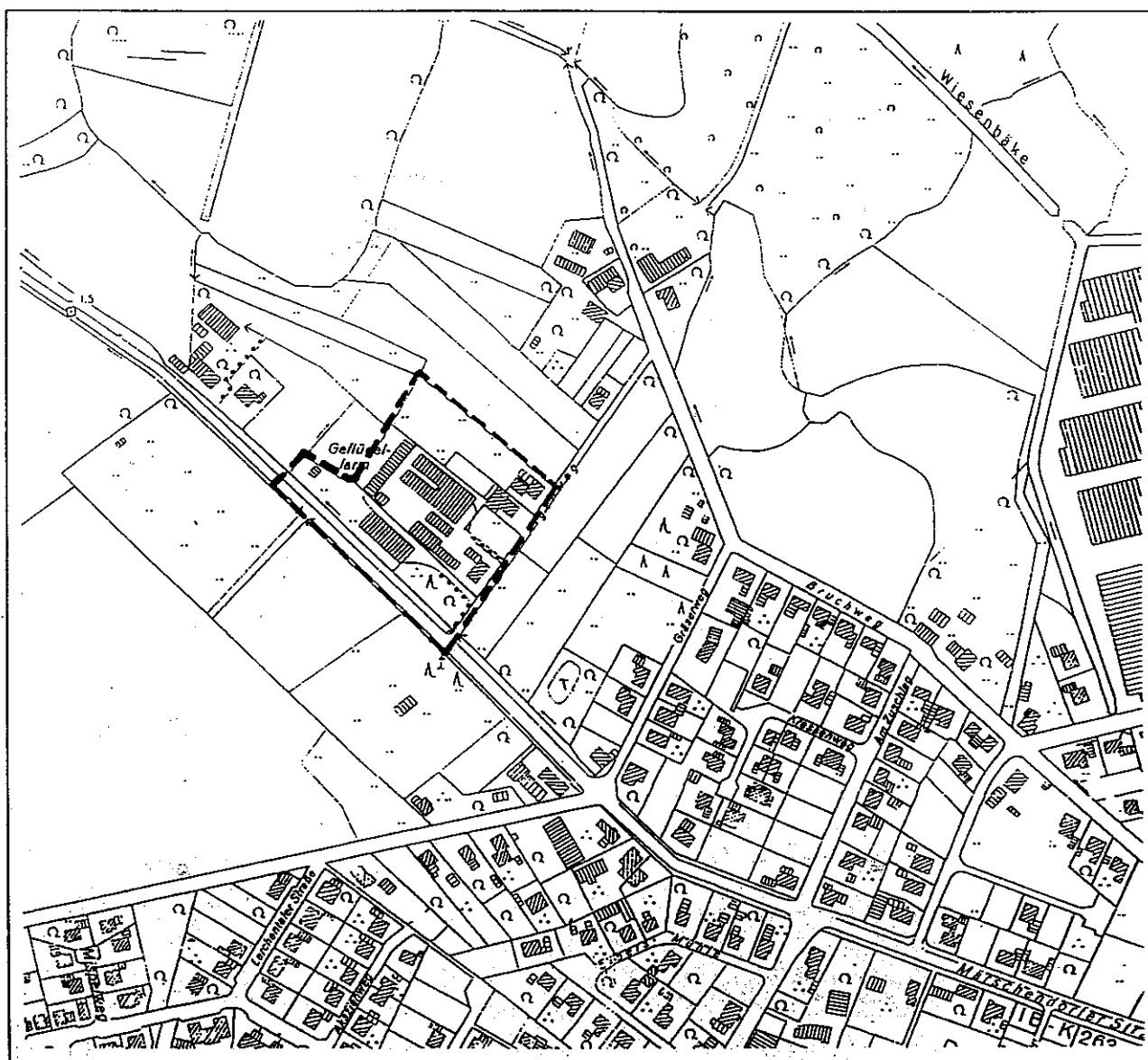




**Bebauungsplan Nr. 92/I**  
**„Algenweg / Bruchweg“**

**- Begründung -**



Maßstab 1 : 5000

Stadt Lohne - Bauamt -

Hat vorgelegen  
Oldenburg, den 14.02.00  
Bez.-Reg. Weser-Ems

im Auftrage  
gez. Pohlmann

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 92/I**

### **DER STADT LOHNE**

#### **1. VORBEMERKUNG**

##### **1.1 Verfahrensgrundlage**

Verfahrensgrundlage bildet der erste Teil (Bauleitplanung) des ersten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997.

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

Die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der z.Z. 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 1990 - PlanzV 90".

##### **1.2 Verfahrensablauf**

Am 19.03.1996 hat der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92/I als Teil des Rahmenplanungsbereiches Nr. 92 "Algenweg/Bruchweg" bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Am 19.03.1996 stimmte der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92/I einschließlich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zwecks Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zu.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.10.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92/I hat in der Zeit vom 26.10.1998 bis zum 27.11.1998 öffentlich ausgelegen.

Am 02.02.1999 stimmte der Verwaltungsausschuß der Stadt Lohne dem erweiterten Geltungsbereich und dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92/I einschließlich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung zwecks Durchführung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB zu.

Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am 22.05.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92/I hat in der Zeit vom 31.05.1999 bis 02.07.1999 zum zweiten Mal öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Lohne hat den Bebauungsplan Nr. 92/I. einschließlich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung und der Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 07.10.1999 als Satzung beschlossen.

### 1.3 Planunterlage

Kartengrundlage für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 92/I in der Flur 26 ist die Liegenschaftskarte 4738 C M. 1:1.000, Stand Dezember 1996, angefertigt nach den Liegenschaftskarten des Katasteramtes Vechta.

## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Stadt Lohne ist im Landesraumordnungsprogramm (LRP 1995) die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Lohne soll neben der Stadt Vechta Schwerpunkt für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten im Landkreis Vechta sein.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) wird der Stadt im Sinne einer zukunftsorientierten Kreisentwicklung eine besondere Verantwortung hinsichtlich einer gesicherten Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten übertragen

### 2.2 Stand der Bauleitplanung

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92/I als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird nach Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 92/I so angepaßt, daß sich beide Planungsebenen entsprechen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bisher von keiner verbindlichen Bauleitplanung erfaßt.

Auch schließen keine Geltungsbereiche von rechtsgültigen Bebauungsplänen direkt an den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 92/I an.

### 2.3 Anlaß und Ziele der Planung

Die nach wie vor große Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland in Lohne veranlaßte die Stadt, die Baulanderschließung mittelfristig im Bereich des Rahmenplanes Lohne Nr. 92 allgemein und kurzfristig im Bebauungsplanbereich Nr. 92/I vorzubereiten und damit die bauliche Nutzung dieser Flächen zu ermöglichen.

Folgende Gründe sind ANLASS für die Neuausweisung dieses Wohngebietes:

- Die Stadt Lohne weist seit Jahren einen deutlichen Geburtenüberschuß auf. Die Bevölkerungszahl ist seit Beginn der 70er Jahre von ca. 16.000 auf heute ca. 24.000 angewachsen. Die zudem sehr positive wirtschaftliche Entwicklung von Betrieben in der Stadt hat dazu geführt, daß die heranwachsenden Jugendlichen zum großen Teil mit Arbeitsplätzen am Ort versorgt werden können.
- Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung hat die Stadt eine besondere Verantwortung bei der Bereitstellung von Wohnbauland zur Wohnraumversorgung.
- Auch in Lohne sind jene Faktoren spürbar, die in den vergangenen Jahren zu einer deutlichen Zunahme der Wohnraumnachfrage geführt haben. Dies sind vor allem eine kontinuierliche Verringerung der Haushaltsgrößen und damit eine Erhöhung der Anzahl an Haushalten sowie die Erhöhung des individuellen Wohnflächenbedarfs.
- Schließlich liegen der Stadt eine Vielzahl von Anfragen nach Wohnbauland vor, die beim jetzt bestehenden Angebot an Flächen auf Dauer nicht befriedigt werden können.

Die ZIELE der Planung sind einerseits die Entwicklung eines Wohnbereichs mit hoher Wohnqualität und andererseits die städtebauliche Gestaltung des Eingangsbereichs zu dem neuen Stadtquartier LOHNE 92 "ALGENWEG - BRUCHWEG"

### **3. PLANUNGSRAUM**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 1,75 ha große Bebauungsplangebiet stellt sich überwiegend als zur Zeit brachliegende Fläche eines aufgegebenen Geflügelmastbetriebes und zum kleineren Teil als landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) dar.

Ein Streifen von ca. 35 m Tiefe entlang des Algenweges ist überwiegend bebaut.

Es umfaßt die Flurstücke bzw. Parzellen 307/4 und 307/6 (entlang des Algenweges bebaut, sonst unbebaut), 308/5, 308/1 (unbebaut), 308/2 und 308/4 (bebaut), Teile von 68/9 (Märschendorfer Straße) und Teile von 310/1 (Algenweg).

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- \* im Westen und Nordwesten durch das Flurstück 305/6,
- \* im Südwesten durch die Flurstücke 67/2, 67/3 67/4 und Teile von 69/3,
- \* im Südosten durch die Teile des Flurstückes 310/1, die nicht von der Verkehrsfläche des Algenweges in Anspruch genommen werden,
- \* im Nordosten durch das Flurstück 301.

### 3.2 Nutzung und Bebauung

Der Bebauungsplanbereich weist zur Zeit vier bebaute Grundstücke mit Wohnhäusern und Gärten auf (Parzellen 307/4, 307/6, 308/4 und 308/2). Auf den Flurstücken 308/5 und 309/1 ist die ehemals relativ intensive Bebauung mit Betriebsgebäuden eines Geflügelhofes abgeräumt und die Flächen liegen brach.

### 3.3 Vorhandene Erschließung

Die Flächen des Bebauungsplanes sind über die Märschendorfer Straße (K 263) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die bebauten Grundstücke werden vom Algenweg aus erschlossen.

### 3.4 Natur und Landschaft

Gemäß der naturräumlichen Gliederung gehört das Plangebiet Nr.92/I ebenso wie der gesamte Planbereich Nr. 92 zum Bersenbrücker Land und zur Untereinheit Quakenbrücker Becken. Es ist Teil der Untereinheit Vechtaer Mark, einer grundwassernahen Talsandplatte. (Quelle: Bundesanstalt für Landeskunde 1959)

Eine genaue Beschreibung und Beurteilung der landschaftsökologischen Potentiale und des Landschaftsbildes findet sich im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan '92, erstellt durch die Tiefbau und Grünordnungsplanungs GmbH Nordlohne & Bechly im Zeitraum 1998/1999.

### 3.5 Immissionssituation

#### 3.5.1 Geruchsimmissionen

Das Bebauungsplangebiet wird von den Emissionsradien der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung des Plangebietes nicht berührt, bzw. auf einigen Höfen wurde die Tierhaltung zwischenzeitlich aufgegeben.

#### 3.5.2 Lärmimmissionen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92/I sind die Lärmemissionen der MÄRSCHENDORFER STRASSE, K 263 zu betrachten.

Der INTEGRATIVE VERKEHRSENTWICKLUNGSPLAN 1995 der Stadt LOHNE prognostiziert den durchschnittlichen Tagesverkehr der Märschendorfer Straße mit:

DTV 1.218 Kfz, LKW-Anteil tags 20%, nachts 10%

Die Stadt Lohne beabsichtigt eine Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze in südwestlicher Richtung, so daß das neue Baugebiet als innerhalb der geschlossenen Ortschaft liegend anzusehen ist.

Gemäß der Berechnungsgrundlage der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS'90)“ werden auf der Basis der o.g. Verkehrsmengen und LKW-Anteile, einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und einer Straßenoberfläche aus nicht geriffeltem Gußasphalt die Isophonen der Lärmverteilung im Planbereich mit Hilfe des EDV-Programms IMMI (Version 2.41) ermittelt.

In der Anlage 1 sind folgende Isophonen der Schallausbreitung des Verkehrslärms dargestellt:

- \* Isophonen der Beurteilungspegel für Verkehrslärm - Tag- und Nachtwerte gem. DIN 18005 für WA-Gebiete (55/45 dB) und Mischgebiete (60/50 dB).
- \* Isophonen zur Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109.  
Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich aus dem Beurteilungspegel für den Tag gem. DIN 18005 zuzüglich 3 dB (s. Pkt. 5.5.2 der DIN 4109).

Der Bebauungsplanbereich ist von Verkehrslärm belastet. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden in einem Streifen von 12 m (tags) und 8 m (nachts) Abstand von der Straßenachse der Märschendorfer Straße überschritten.

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55dB(A) tags werden im Abstand von 32 m, die Werte von 45 dB(A) nachts im Abstand von 25 m von der Straßenachse erreicht.

Die Konsequenzen für die zukünftige Nutzung und Bebauung sind in Pkt. 4.5 dargelegt.

## **4. INHALT DER PLANUNG**

### **4.1 Planungsidee**

Auf der Grundlage der unter Pkt. 2.3 erläuterten städtebaulichen Zielsetzung wird - abweichend von der Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt LOHNE - für einen Bereich von ca. 12,5 ha ein Rahmenkonzept entwickelt, das sich im wesentlichen als allgemeines Wohngebiet darstellt, dessen Eingangsbereich an der Märschendorfer Straße /Ecke Algenweg jedoch durch ein kleines Mischgebiet betont wird (vgl. Anlage 2). Mit der hier dargestellten Rahmenkonzeption ist keine sachliche oder zeitliche Verbindlichkeit verbunden. Der Bebauungsplan 92/I ist vielmehr eine in sich geschlossenen Bebauungskonzeption.

Das geplante neue Wohnquartier wird von einem zusammenhängenden Grünzug durchzogen und dadurch gegliedert.

Grundsätzlich ist in diesem Stadtrandgebiet die Erschließung von Grundstücken für Einfamilienhäuser beabsichtigt. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine gewisse Verdichtung im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden erwünscht.

## 4.2 Erschließung

Der Bebauungsplanbereich Nr. 92/I wird über den Algenweg und die Planstraße A erschlossen und über die Märschendorfer Straße (K 263) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Die Planstraße A ist nach ca. 90 m mit einer Wendeplatzfläche (d = 18 m) ausgestattet, die das Anfahren des Plangebietes mit LKW und den in Lohne eingesetzten Müllfahrzeugen erlaubt.

Bei weiterer Durchführung des Rahmenplanes kann die Planstraße A im Norden über einen entsprechend befestigten Fuß- und Radweg für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge zu einer Ringerschließung ergänzt werden, um alle Grundstücke direkt ver- und entsorgen zu können. Einstweilen wird die Planstraße als schmale Erschließungsstraße für die rückwärtigen Baugrundstücke ausgebaut.

Vom Wendeplatz nach Westen wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als "Rad- und Fußweg" festgesetzt, der die innere fußläufige Verbindung zum im Westen geplanten Wohngebiet herstellt.

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der „Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen bemessen.

## 4.3 Bauliche Nutzung

Entsprechend den unter Pkt. 2.3 genannten Zielen der Planung soll der Bebauungsplanbereich Nr. 92/I zu einem kleinen Teil als Mischgebiet der Unterbringung von Wohnen und Gewerbe und im übrigen als allgemeines Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dienen.

Dabei wird einerseits dem ortsüblichen Bedürfnis der Lohner Bevölkerung nach dem überwiegend nachgefragten Wohnen im freistehenden Einfamilienhaus Rechnung getragen. Andererseits wird den Forderungen des Baugesetzbuches u.a. nach Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen, indem eine angemessene Verdichtung der Bebauung in bestimmten Bereichen ermöglicht wird:

- \* Die Ausweisung eines Mischgebietes im Eingangsbereich zum geplanten Wohnquartier soll die Möglichkeit eröffnen, diesen Eingang städtebaulich sowohl durch die Nutzung als auch durch die bauliche Gestaltung zu betonen, z.B. durch die Ansiedlung einer Gaststätte, eines Kioskes o.ä.
- \* Das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet wird gegliedert in die Nutzungsbereiche WA1 und WA2.  
Die an den Algenweg als HAUPTerschließungsstraße angrenzenden Bereiche sollen die publikumsintensiveren Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes aufnehmen (WA1), die vom Algenweg abgewandten Bereiche dagegen das ruhigere Wohnen ermöglichen (WA2).

#### 4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung wird das Bauland im Bebauungsplanbereich als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

##### MISCHGEBIET (MI)

Für den Bebauungsplanbereich, der von der Märschendorfer Straße, dem Algenweg und der Planstraße A eingefaßt wird, ist durch die Festsetzung "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO eine grundsätzliche Aussage über die dort beabsichtigte Nutzung getroffen worden.

Das Gebiet soll dem Wohnen und der Unterbringung von solchen Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

In Anbetracht seiner besonderen Lage im städtischen Raum als Eingangsbereich zu einem neuen Wohnquartier wird für das Mischgebiet festgesetzt, daß die folgenden Nutzungen nicht oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung als Mischgebiet gewahrt bleibt:

Tankstellen (gem. §6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) und Gartenbaubetriebe (gem. §6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) sollen als flächenintensive Betriebe in diesem Bereich gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, da sie die Flächen für notwendige und sinnvolle Infrastruktur-Einrichtungen blockieren würden.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (vgl. § 6 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO) sieht die Stadt Lohne in anderen städtischen Bereichen, nicht jedoch in einem Wohnquartier, in dem sich wahrscheinlich überwiegend junge Familien mit heranwachsenden Kindern niederlassen werden, als sinnvoll und möglich an.

##### ALLGEMEINES WOHNGBIET (WA)

Für die festgesetzten Wohngebiete ist durch die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet WA" gem. § 4 BauNVO eine grundsätzliche Aussage über die Art der Nutzung vorgegeben. Es soll vorwiegend dem Wohnen dienen.

Aus den zuvor für das Mischgebiet genannten städtebaulichen Gründen sind in allen Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nrn. 4 u. 5) nicht zulässig.

Da eine Ausbreitung infrastruktureller Nutzungen in dem relativ kleinen Bebauungsplanbereich mit den daraus folgenden Verkehrs- und Stellplatz-Problemen für die Wohnquartiere vermieden werden soll, wird darüber hinaus das allgemeine Wohngebiet auf der Grundlage des § 1 BauNVO in die Teilgebiete WA 1 und WA 2 gegliedert:

\* In dem Teilbereich WA 1, d.h. direkt angrenzend an den Algenweg, sind allgemein zulässig:



- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

\* In den Teilbereichen WA2 ist das Wohnen allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Nicht zulässig sind alle Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO.

Die o.g. Gliederung des allgemeinen Wohngebietes ist so vorgenommen worden, daß die verkehrs- und nutzungsintensiveren Bereiche dem Algenweg als Haupteinfahrungsstraße zugeordnet sind.

Die an den Stichstraßen "innen" liegenden Bereiche sind mehr oder weniger ausschließlich dem Wohnen vorbehalten.

Die hier ausnahmsweise Zulässigkeit der im übrigen WA-Bereich allgemein zulässigen Nutzungen gibt der Stadt ein Instrument an die Hand, das es ihr ermöglicht, im Einzelfall die Verträglichkeit der Nutzungen zu prüfen und situationsgerecht darüber zu entscheiden.

#### 4.3.2 Maß der Nutzung, Bauweise, Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Bebauungsplanbereich ist über die Grundflächenzahl, die Geschosßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. einer maximalen Trauf- und Firsthöhe so festgesetzt, daß zum einen die in den Wohngebieten von Lohne übliche Einfamilienhausform auf wirtschaftlich vertretbaren Grundstücken verwirklicht werden kann, darüber hinaus aber eine leichte Verdichtung durch den Bau von Doppel- oder Reihenhäusern, im Mischgebiet auch eines Mehrfamilienhauses möglich ist.

Im gesamten Planbereich ist offene Bauweise festgesetzt, und es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf eine maximale Firsthöhe von 8,5 m und eine maximale Traufhöhe von 4,5 m sind die zu errichtenden

Baukörper in ihrem Kubus so festgelegt, daß ein zweites Vollgeschoß in das Dachgeschoß zu integrieren ist und keine den Maßstab sprengenden Gebäude im Planbereich entstehen können.

### MISCHGEBIET MI

Das Mischgebiet im Eingangsbereich des geplanten Wohnquartiers weist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 eine etwas höhere Bebauungsdichte aus, ist aber im Übrigen den Festsetzungen des angrenzenden Wohngebietes angepaßt.

### ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Die allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 weisen mit einer Grundflächenzahl von 0,35 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 eine in den Stadtrandgebieten von Lohne übliche Ausnutzungsmöglichkeit auf.

Im Hinblick auf die hier angestrebte Struktur gilt die Festsetzung, daß maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise bleibt es den Grundstückseigentümern jedoch freigestellt, ob sie ihr Grundstück mit einem freistehenden Einfamilienhaus, einem Doppelhaus oder mit Reihenhäusern bebauen.

Gem. der textl. Festsetzung Nr.4 kann für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (z.B. Altenwohnungen) die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. 4 statt 2 erhöht werden, wenn die geplante Baustruktur gewahrt bleibt, d.h. daß der Kubus eines Einfamilienhauses als Einzel-, Doppel oder Reihnhaus nicht überschritten wird.

Die zulässige GRUNDFLÄCHE ist über die Grundflächenzahl (GRZ = 0,35) mit dem Ziel festgesetzt, die Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken zu minimieren.

Aus diesem Grunde wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 2 gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgesetzt, daß bei der Ermittlung der Grundfläche alle Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen sind.

Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche um 20% überschritten werden.

Die zulässige GESCHOSSFLÄCHE ist über die Geschoßflächenzahl (GFZ = 0,5) mit dem Ziel festgesetzt, ein in das Dachgeschoß integriertes zweites Vollgeschoß im Planbereich zu ermöglichen.

Gem. der textl. Festsetzung Nr. 3 sind 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 wird Gebrauch gemacht, um innerhalb des Stadtgebietes eine Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer in Bezug auf geltende Beitragssatzungen zu gewährleisten.

Die BAUGRENZEN sind so festgesetzt, daß innerhalb der als Baugrundstücke definierten Bereiche einerseits ein relativ großer Spielraum für die Bebauung gewährleistet ist, zum anderen jedoch zusammenhängende Gartenbereiche von jeglicher Bebauung, d.h. auch von Nebenanlagen freigehalten werden.

## **4.4 Grün- und Freiflächen, Natur und Landschaft**

### **4.4.1 Öffentliche Grünflächen - Spielplatz für Kinder**

Im Hinblick auf öffentliche Grünflächen im Allgemeinen und auf Spielplätze für Kinder im Besonderen ist der Bebauungsplanbereich 92/I als Teil des Rahmenplanungsbereichs LOHNE 92 zu betrachten.

Rücksicht nehmend auf die natürlichen Gegebenheiten wie z.B. eine vorhandene Moorlinse, vorhandene Gräben und Großgrünstrukturen ist dort ein zentraler öffentlicher Grünzug festgesetzt, der außer seiner Funktion für die wasserwirtschaftlichen Erfordernisse, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auch eine Naherholungsfunktion für die Bewohner wahrzunehmen hat.

In die zentrale öffentliche Grünfläche wird außer Fuß- und Radwegen sowohl der erforderliche Rückhalteraum für das anfallende Regenwasser integriert als auch die gem. Niedersächsischem Spielplatzgesetz geforderten Spielplätze für Kinder für den gesamten Rahmenplanungsbereich.

Gemäß den Ausführungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) sind die Gemeinden verpflichtet, Spielplätze anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage eines Spielplatzes für Kleinkinder gemäß §3 (1) NSpPG erscheint nicht notwendig, da dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder auf anderer Weise entsprochen werden kann. Dazu bieten sich insbesondere die auf den Grundstücken entstehenden Hausgärten an, die ein gefahrloses Spielen ermöglichen. Für ältere Kinder sind nach dem Gesetz Spielflächen in max. 400m Entfernung vorzusehen. Bezogen auf den Planbereich dieses Bebauungsplanes ist für eine insgesamt zulässige Geschoßfläche von ca. 7000 m<sup>2</sup> gem. § 3 (2) NSpPG eine nutzbare Spielfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> nachzuweisen.

Bis das Grün- und Freiflächenkonzept bei der Durchführung der Gesamtplanung umgesetzt werden kann, wird die Stadt Lohne zwischenzeitlich ein Baugrundstück als Spielplatz für die Bebauungspläne 92/I und 92/II herrichten.

#### 4.4.2 Veränderung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gem. § 1 (5) BauGB zu berücksichtigen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gem. der §§ 7 ff NatSchG zu minimieren. Der Gründordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 92, Bereich I und II, geht detailliert auf den Zustand von Natur und Landschaft im Planungsbereich ein und leitet die im Zuge der Eingriffsregelung vorzusehenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ab. Deshalb werden an dieser Stelle die Ergebnisse zur Prüfung der naturschutzfachlichen Belange nur in einer Zusammenfassung präsentiert.

Die Erfassung von Natur und Landschaft basiert auf Bestandsanalysen, die durch die Tiefbau- und Grünplanungs GmbH Nordlohne & Bechly in den Jahren 1998/1999 vorgenommen wurden.

Durch die Ausweisung des Baugebietes ergeben sich auch bei der betroffenen innerstädtischen Freifläche Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Eingriff in den Naturhaushalt beruht in erster Linie auf dem hohen Versiegelungsgrad. Dabei handelt es sich im wesentlichen um die nachfolgend beschriebenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild (vgl. Kap. 5.2.1 – 5.2.4 des Gründordnungsplanes).

- Beeinträchtigung von Boden und Relief
- Beeinträchtigung von Luft und Klima
- Beeinträchtigungen von Lebensgemeinschaften
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

#### 4.4.3. Eingriffsbilanzierung

Der Eingriffsbilanz ist das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück (Osnabrücker Modell) zugrunde gelegt. Gemäß Grünordnungsplan ergibt sich für den Bebauungsplan Nr. 92/I ein Eingriffsbilanzdefizit von 6.265,40 Werteinheiten (WE) zwischen Bestand und Planung. Die gemeinsame Bilanzsumme aus den Bereichen I und II weist ein Defizit von 11.730,50 WE aus. Die mit dem Abbruch der Stallanlage im Jahre 1997 erreichte Entsiegelung ist mit 4.796,40 WE gegenzurechnen. Zur Vollkompensation der Eingriffsfolgen sind so durch wertsteigernde Maßnahmen auf der Ersatzfläche 6.934,10 WE zu kompensieren (vgl. Grünordnungsplan).

Dieses Bilanzdefizit wird durch ökologische Aufwertungsmaßnahmen auf der Ersatzfläche Flur 40, Flurstück 115/2 der Stadt Lohne kompensiert. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Gründordnungsplan beschrieben. Mit diesen Maßnahmen kann – zusammen mit den gebietsinternen Maßnahmen – der Eingriff im Bebauungsplan Nr. 92/I vollständig ausgeglichen werden.

#### 4.5 Immissionsschutz

Unter Punkt 3.5 dieser Begründung ist die Immissionssituation im Bebauungsplangebiet dargelegt.

Planungsrelevante GERUCHSIMMISSIONEN (Pkt. 3.5.1) wurden nicht festgestellt.

Im Hinblick auf die LÄRMIMMISSIONEN (Pkt. 3.5.2) zeigt die Lärmmessung, daß der Bebauungsplanbereich von Verkehrslärm belastet ist.

Während die Orientierungswerte für Mischgebiete (60/50 dB/A tags und 50 dB/A nachts) nur in einem Streifen von 2 bis 3 Meter entlang der Märschendorfer Straße überschritten werden, werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) tags erst in einem Abstand von 32 m von der K 263 erreicht.

Nach DIN 18005 ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht zwingend erforderlich, falls - als Ergebnis der Abwägung - anderen Belangen (z.B. gestalterischen Gesichtspunkten, Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung) Vorrang gegeben wird.

Sowohl für die Mischgebietsflächen als auch für die betroffenen allgemeinen Wohngebiete wird aus der Sicht der Stadt Lohne als Planungsträger die Überschreitung der Orientierungswerte aus den folgenden Gründen als vertretbar und zulässig eingestuft.

- \* Die bauliche Inanspruchnahme dieser lärmvorbelasteten Bereiche rechtfertigt sich durch die siedlungsstrukturelle Lage innerhalb der Stadt Lohne.
- \* Die Flächen des Bebauungsplanbereiches bieten sich vom städtischen Siedlungsgefüge aus gesehen für eine bauliche Entwicklung der geplanten Art an und sind an anderer Stelle nicht verfügbar.
- \* Durch die Stellung der geplanten Gebäude an der Märschendorfer Str. wird es zu einer Reduzierung der Lärmbelastung im Schallschatten der Gebäude kommen.

Um die zukünftigen Nutzer und Bewohner des lärmvorbelasteten Bebauungsplanbereiches über das Ausmaß und die Folgen der Lärmbelastung in Kenntnis zu setzen, sind im Bebauungsplan die Flächen gekennzeichnet, in denen Überschreitungen auftreten.

Auf diesen Flächen sind Vorkehrungen zu treffen, damit die in der DIN 4109 aufgestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden (textl. Festsetzung Nr. 8).

In der Anlage 1 sind die dafür zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche dargestellt.

Gemäß DIN 4109 hängt das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile (Mittelwert von Wand und Fenster) vom maßgeblichen Außenlärmpegel ab. Bei Verkehrslärm wird als maßgeblicher Außenlärmpegel der Beurteilungspegel gem. DIN 18005 tags zuzüglich 3 dB(A) angesetzt.

Gemäß Tabelle 8 DIN 4109 sind folgende Anforderungen an die Außenbauteile einzuhalten:

<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel, dB(A)</b>	<b>55-60</b>	<b>61-65</b>	<b>66-70</b>
Lärmpegelbereich	II	III	IV
Erf. R'W, res			
• für Aufenthaltsräume) in Wohnungen etc. dB(A)	30	35	40
• für Büroräume etc. dB(A)	30	30	35

Die Aufteilung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes auf Wand und Fenster hängt vom Fensteranteil ab. Einzelheiten enthält die DIN 4109 z.B. in Tabelle 10 und im Beiblatt 1.

Für die von der Straße abgewandte Seite der Gebäude kann ein Bonus von 5 dB angesetzt werden, so daß dort die Anforderungen für den nächst niedrigeren Lärmpegelbereich gelten.

### **Anmerkung**

Die Zuordnung eines Baugebietes zum Lärmpegelbereich II bedeutet keine besondere Belastung für den Bauherrn, da die dort geltenden Anforderungen an die Außenbauteile (Wand und Fenster) von Aufenthaltsräumen in Gebäuden im allgemeinen durch eine Bauweise gewährleistet sind, die auch gemäß Wärmeschutzverordnung durchzuführen ist.

## **5. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ÜBER GESTALTUNG**

### **5.1 Analyse der Siedlungsgestalt**

Der Bebauungsplanbereich und seine nähere Umgebung weisen kein einheitliches Siedlungsbild auf.

INNERHALB DES PLANBEREICHES beschränkt sich die vorhandene Bebauung auf einige freistehende Einfamilienhäuser entlang des Algenweges:

- Das Haus Algenweg 1 ist älteren Datums. Es hat ein rotes Dach, weiß geputzte Außenwände und einen Zwerchgiebel in der traufständigen, dem Algenweg zugewandten Außenwand.
- Das Haus Algenweg 3 ist zur Zeit im Bau.
- Das Haus Algenweg 5, giebelständig zum Algenweg, ist aus rotem Ziegelmaterial errichtet. Sein rotes Dach ist durch eine überdimensionierte Gaube in seinem Erscheinungsbild gestört.
- Das Haus Algenweg 7 setzt sich zusammen aus einem Gebäudeteil älteren Datums mit roten Ziegelsteinwänden und rotem Dach und einem

relativ neuen Gebäudeteil ebenfalls aus rötlichem Ziegel als Wandmaterial, jedoch mit anthrazitfarbenem Dach.

AUSSERHALB DES PLANBEREICHES zeichnen sich unterschiedliche bauliche Bereiche ab:

In der näheren Umgebung ist sowohl intakte bäuerliche Bausubstanz in regionaltypischer Bauweise als auch eine Vielzahl unterschiedlich geprägter Neubauten zu finden.

Am Gräserweg stören vor allem aufgerissene Dachflächen in auffälligen Farbnuancierungen das Orts- und Landschaftsbild.

## 5.2 Zielsetzung

Um die im Bebauungsplanbereich Nr. 92/I angestrebte städtebauliche Ordnung und Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes so zu realisieren wie im anliegenden Bebauungs- und Gestaltungsvorschlag dargestellt, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung 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 unangemessen einzuschränken.

Während die Festsetzungen gem. § 9 BauGB planungsrechtlich die Nutzung und die Bebaubarkeit der Grundstücke in ihren bodenrelevanten Merkmalen regeln, dienen die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung darüber hinaus dem Ziel, gestalterische Ordnungskriterien für die Bebauung und die Gestaltung der privaten Freiräume im Bebauungsplanbereich aufzuzeigen.

Unter Zugrundelegung der unter Pkt. 5.1 dargelegten Gestaltanalyse werden im einzelnen die folgenden gestalterischen Ziele verfolgt:

- \* Anpassung und Einfügung der Bebauung in die Umgebung im Hinblick auf regionaltypische Dachformen und Dachfarben als wesentlichen Merkmalen des Siedlungsbildes und damit Beschränkung in der Vielfalt der Möglichkeiten auf bestimmte Gestaltmerkmale.
- \* Vermeidung einer das Ortsbild beeinträchtigenden Zerstörung der Dachlandschaft durch überproportionale Dacheinschnitte und -ausbauten.
- \* Einbinden der privaten Grundstücksflächen in das Gesamtkonzept der öffentlichen Räume (Verkehrsflächen, Grünflächen) und in die umgebende Landschaft unter Beachtung der im Bebauungsplan festgesetzten landschaftspflegerischen Vorgaben.

## 5.3 Gestalterische Festsetzungen gem. § 56 und § 98 NBauO

Während für die Gestaltung der öffentlichen Freiräume (Straßen, Wege und Grünflächen) im Verlauf der Erschließungsplanung ein Konzept entwickelt

werden soll, werden für die Gestaltung der privaten Flächen und ihre Bebauung folgende konkrete Gestaltungsfestsetzungen zur Erreichung der zuvor dargelegten Ziele getroffen:

### 5.3.1 Dachform/Dachfarbe

- \* Im gesamten Bebauungsplanbereich werden für Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° bzw. Mansarddächer mit einer Dachneigung zwischen 70 und 80° vorgeschrieben.  
Dies gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und Anbauten an bestehende Bauten, die eine andere Dachform aufweisen. (örtliche Bauvorschrift § 1)
- \* Dachgauben und sonstige Dacheinschnitte sind bis zu maximal einem Drittel der entsprechenden Dachflächenlänge auf Höhe des jeweiligen Eingriffs zulässig (örtliche Bauvorschrift § 2).
- \* Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen naturrot bis braun (etwa entsprechend den RAL-Tönen 3001 bis 3005, 3009, 3011 und 8012 bis 8015) oder anthrazit (etwa RAL-Ton 7016 ) einzudecken.  
Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten, Anlagen zur Sonnenenergienutzung und begrünte Dächer (örtliche Bauvorschrift § 3).

Eine Störung des Ortsbildes durch stark abweichende Dachformen und vereinzelte Flachdächer bzw. extrem flach geneigte Dächer soll durch die Festsetzung vermieden werden. Die Dachformen kleinerer, untergeordneter Baukörper (Garagen, Nebenanlagen, Anbauten) werden nicht in die Vorschrift einbezogen, weil sie im Ortsbild nicht mit dem gleichen Gewicht wie die Hauptkörper in Erscheinung treten.

Mit der Festsetzung der max. Größe der Dachgauben wird angestrebt, daß die jeweilige Dachfläche nicht übermäßig gestört wird, insgesamt im Erscheinungsbild der Siedlung erkennbar bleibt.

Mit der Festsetzung der Farbe der Dacheindeckungsmaterialien als besonders fernwirksam und bedeutungsvoll für das Landschaftsbild wird die farbliche Einbindung des Bebauungsplanbereiches in die regionaltypische Landschaft erreicht.

Um das neue Baugebiet landschaftsstrukturell in die nähere Umgebung einzubinden und um ein ortstypisches Siedlungsbild zu erzielen, werden gestalterische Vorgaben für die Freiraumgestaltung dahingehend vorgenommen, daß die Freiflächen als Zier- oder Wohngärten anzulegen sind. Ausgenommen hiervon sind alle notwendigerweise zu pflasternden Flächen (Auffahrten, Terrassen etc. (örtliche Bauvorschrift § 4).

Um ein einheitliches und durchgrüntes Siedlungsbild zu erzielen, sind Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nur im Zusammenhang mit dem Anpflanzen einer Hecke mit heimischen Gehölzen bis zu einer max. Höhe von 1,20m zulässig (örtliche Bauvorschrift § 5). Diese Grünflächen sind auch aus stadtoökologischer Sicht bedeutsam.



## 6. VER- UND ENTSORGUNG

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

### 6.1 Elektro- und Gasversorgung

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

### 6.2 Trinkwasserversorgung

Der Bebauungsplanbereich wird durch das Wasserversorgungsnetz des OLDENBURGISCH-OSTFRIESISCHEN-WASSERVERBANDES (OOWV) mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

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

### 6.3 Löschwasserversorgung

Für den Bebauungsplanbereich Nr. 92/I ist zur Brandbekämpfung nach Aussage des Landkreises Vechta eine Löschwassermenge von 1 mal 1.000 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 dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta eingebaut.

### 6.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch einen noch festzulegenden Anbieter.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich - mindestens 5 Monate vor Baubeginn - schriftlich angezeigt werden.

### 6.5 Oberflächenentwässerung

Das Bebauungsplangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt LOHNE berücksichtigt, so daß grundsätzlich keine Verschärfung der Abflußmengen zu befürchten ist.

Jedoch soll entsprechend den Zielen der Planung nach Möglichkeit das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet versickert werden.

## 6.6 Schmutzwasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann in die Schmutzwasserkanalisation der Stadt eingeleitet werden. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt in der städtischen Kläranlage. Die Kapazität der Kläranlage ist hierfür ausreichend.

## 6.7 Abfallbeseitigung

Die Müllabfuhr und -beseitigung wird vom Landkreis Vechta durchgeführt. Für die Sammlung von Wertstoffen stehen Container zur Verfügung, die regelmäßig entsorgt werden.

## 6.8 Altlasten

Der überwiegende Teil des Bebauungsplanbereichs umfaßt mit ca. 9000 m<sup>2</sup> Flächen eines aufgegebenen Geflügelhofes.

Zur Feststellung eventueller Bodenkontaminationen hat die Stadt Lohne von dem Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner eine nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung in Bezug auf die geplante Nutzung durchführen lassen.

Es liegt ein mit den Fachbehörden abgestimmtes, zweiphasiges Gutachten vor, dem zu entnehmen ist, daß keine Bodenverunreinigungen festgestellt wurden, die der geplanten Wohnnutzung entgegenstehen.

## 7. FLÄCHENBILANZ

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt gem. planimetrischer Ermittlung ca. 1,75 ha. Sie ist wie folgt aufgliedert:

Mischgebiet (MI)	ca. 0,07 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,23 ha
<hr/>	
BAUFLÄCHEN insgesamt	ca. 1,30 ha
ÖFFENTL. VERKEHRSFLÄCHEN	ca. 0,45 ha
<hr/>	
GESAMTFLÄCHE	ca. 1,75 ha

## 8. PLANVERWIRKLICHUNG

### 8.1 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplanbereiches 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 gem. § 123 (3) BauGB nicht.

Sie soll 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.

## 8.2 Bodenordnung

Die Flächen des Bebauungsplanbereiches befinden sich zum größeren Teil im Eigentum der Stadt LOHNE, die übrigen in Privateigentum (vier Parteien).

## 9. VERFAHRENSVERMERKE

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 07.10.1999 beschlossen.

LOHNE, den 07.10.1999

*gez. Niesel*

Niesel  
(Stadtdirektor)

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

Planungsgruppe ASTO  
Dipl.-Ing. U. Angelis  
Lindenallee 4  
26122 Oldenburg

Die Lärmermittlung wurde erstellt von:

Prof. Renke Brunken  
Eschenweg 5  
26203 Wardenburg

Die naturschutzfachl. Ausarbeitungen  
wurden erstellt von:

Nordlohne & Bechly  
Neuer Markt 1  
49393 Lohne

Das Gutachten zur Beurteilung möglicher  
Bodenkontaminationen wurde erstellt von:

Rubach und Partner

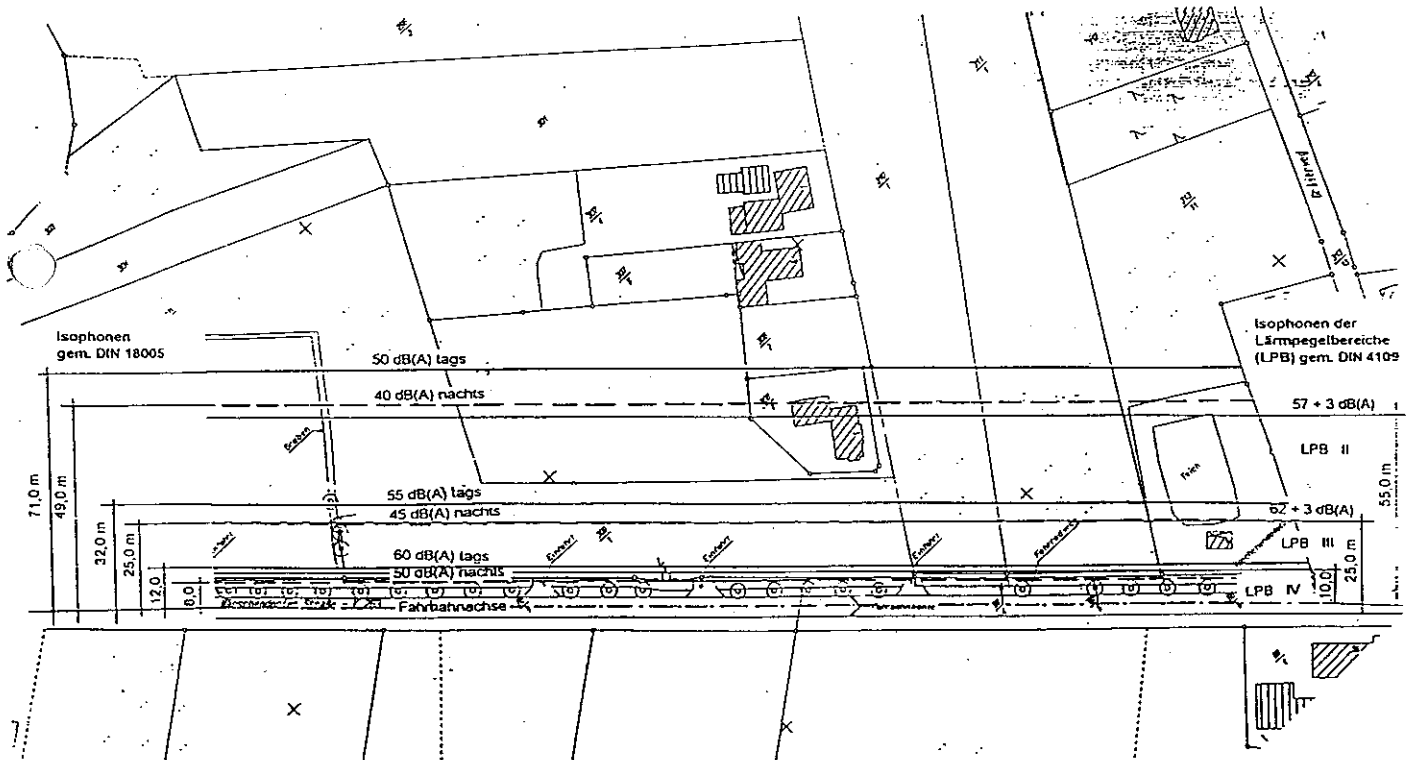
**LOHNE 92 ALGENWEG / BRUCHWEG  
BEBAUUNGSPLANBEREICH 92/1**

**LÄRMSITUATION MÄRSCHENDORFER STRASSE**

GESCHWINDIGKEIT: V = 50 km/h

DURCHSCHNITTLICHER TAGESVERKEHR : DTV 1200 KFZ

(Isophonenermittlung: EDV-Programm IMMI Version 2.780 (DPMI))



**Isophonen der Beurteilungspegel für Verkehrslärm gem.DIN 18005**

	Mischgebiet (MI)	Allg.Wohng. (WA)
— tags	60 dB(A)	55 dB(A)
- - nachts	50 dB(A)	45 dB(A)

**Isophonen der massgeblichen Aussenlärmpegel für die Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109**

— (52 + 3 dB(A))	Grenze des LPB I	- 55 dB(A)
— 57 + 3 dB(A)	Grenze des LPB II	56 - 60 dB(A)
— 62 + 3 dB(A)	Grenze des LPB III	61 - 65 dB(A)
— 67 + 3 dB(A)	Grenze des LPB IV	66 - 70 dB(A)

LOHNE 92 ALGENWEG / BRUCHWEG  
BEBAUUNGSPLANBEREICH 92/I

LÄRMSITUATION MÄRSCHENDORFER STRASSE

GESCHWINDIGKEIT: V = 50 km/h

DURCHSCHNITTLICHER TAGESVERKEHR: DTV 1200 KFZ

Mt = 72 KFZ/h Pt = 20%

(y = 0m ^ Strassenachse)

Prof. Dr. R. Brunken  
Eschenweg 12  
26203 Tungein

PROJEKT: Straßenverkehr

29.04.1997

Datei: STRASSE.IDF

Immissionsplan  
LF 1 Straße tags  
rel. Hoehne= 5.00 m

Pegel /dB (A)

□	> 35 - 40
▨	> 40 - 45
▩	> 45 - 50
▪	> 50 - 55
▫	> 55 - 60
▬	> 60 - 65
▭	> 65 - 70
▮	> 70 - 75
▯	> 75 - 80
▰	> 80 - 85

Datei: STRASSE.IDF

Immissionsplan  
LF 2 Straße nachts  
rel. Hoehne= 5.00 m

Pegel /dB (A)

□	> 35 - 40
▨	> 40 - 45
▩	> 45 - 50
▪	> 50 - 55
▫	> 55 - 60
▬	> 60 - 65
▭	> 65 - 70
▮	> 70 - 75
▯	> 75 - 80
▰	> 80 - 85

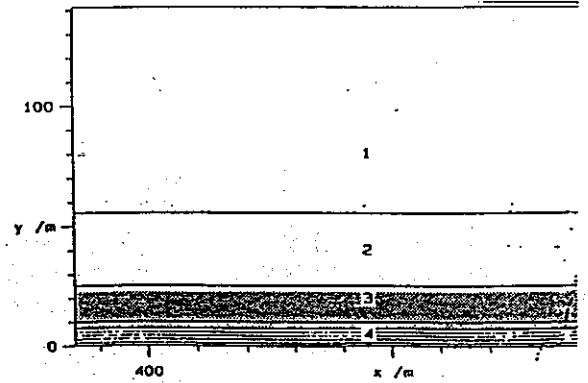
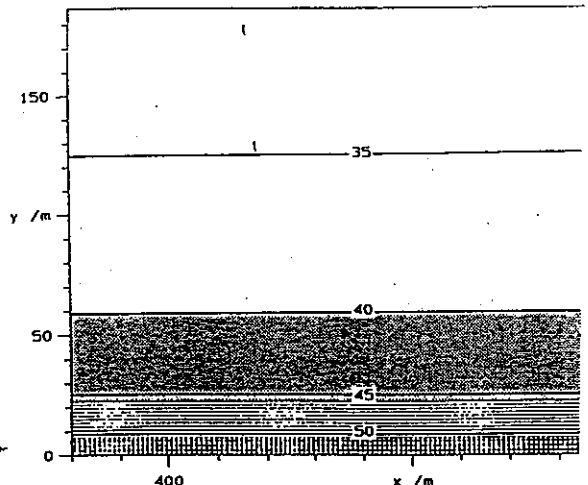
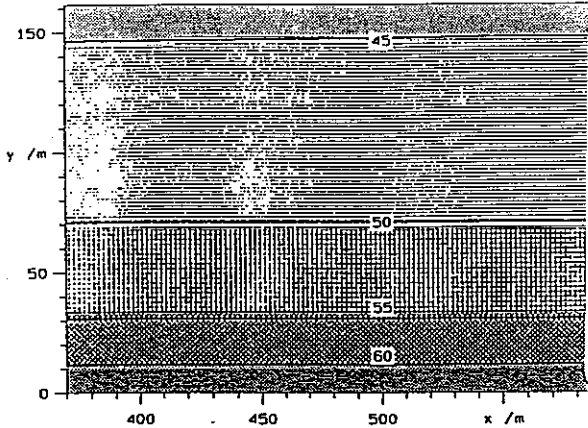
Datei: STRASSE.IDF

Maßgeb. Außenlärm












LF 1 Straße tags  
rel. Hoehne= 5.00 m

Lärmpegelbereiche

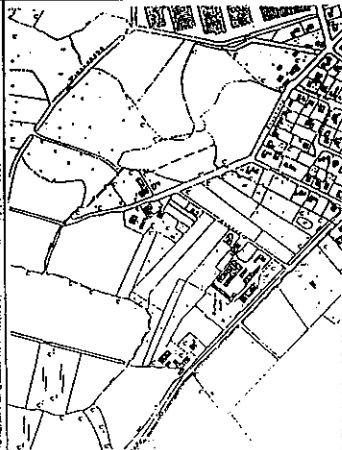
□	I < 55 dB(A)
▨	II 56 - 60 dB(A)
▩	III 61 - 65 dB(A)
▪	IV 66 - 70 dB(A)
▫	V 71 - 75 dB(A)
▬	VI 76 - 80 dB(A)
▭	VII > 80 dB(A)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

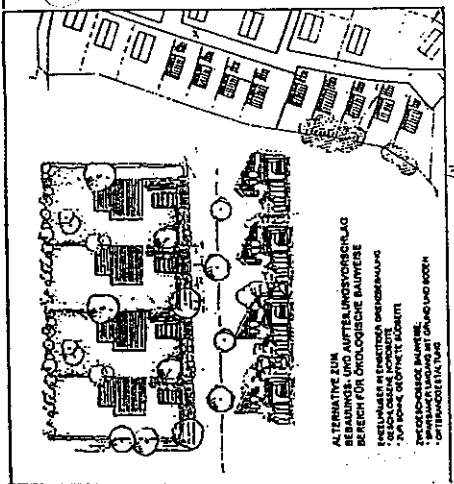
-  VORHANDENE GEBÄUDE
-  VORGESCHLAGENE BEBAUUNG
-  MIT GENEIGTEM DACH
-  VORHANDENE BÄUME UND STRÄUCHER
-  ANZUPFLANZENDE BÄUME
-  ANZUPFLANZENDE HECKEN
-  OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
-  FUSSWEGVERBINDUNG
-  ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
-  VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
-  GRENZEN DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 92/I UND 92/II

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000  
 Maßstab der Grundrisse: 1:1000  
 Maßstab der Höhen: 1:1000



**STADT LOHNE**  
 LANDKREIS VECHTA/OLDENBURG

RAHMENKONZEPT  
 FÜR DAS ERWEITERTE GEBIET  
 ALGENWEG / BRUCHWEG  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 92



ALTERNATIVE ZUM  
 BEBAUUNGS- UND ANPFLANZUNGSPLAN  
 BEZIEHUNG FÜR ÖKOLOGISCHE MAßNAHMEN  
 BEZUG NEHMEND AUF DIE  
 ÖKOLOGISCHE MAßNAHMEN  
 BEZUG NEHMEND AUF DIE  
 ÖKOLOGISCHE MAßNAHMEN

Gem. Lohne  
 Flur 26  
 Maßstab 1:1000