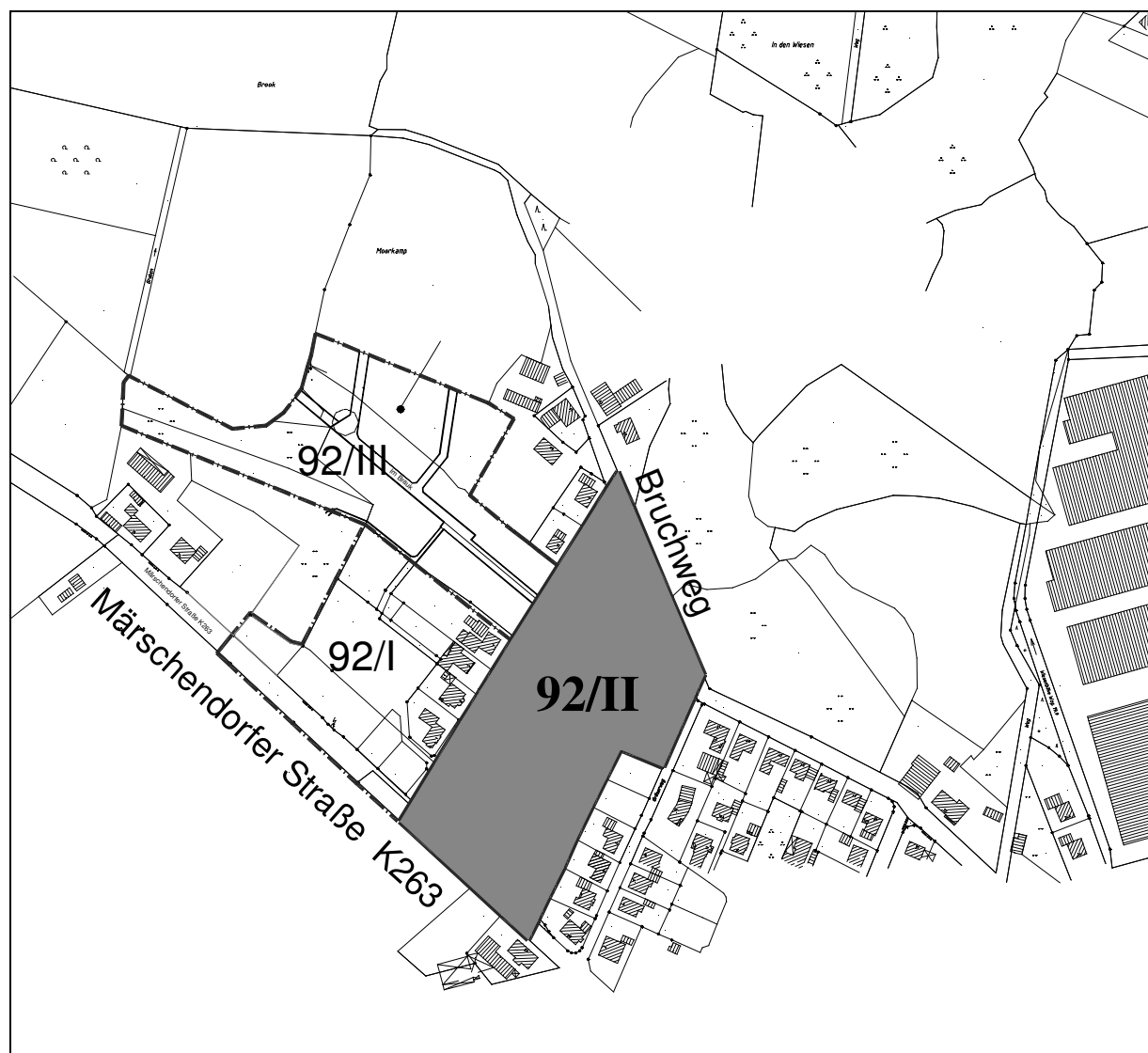




**Bebauungsplan Nr. 92/II – 1.Änderung -  
"Algenweg / Bruchweg"  
der Stadt Lohne**

**Begründung**



Maßstab 1:5000

Stadt Lohne - Bauamt -

Vom Rat der Stadt Lohne am 30.8.2001 beschlossen

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Verfahrensgrundlage**

1.2 Rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11.04.1994 (Nieders. GVBl. S. 155) in der zur Zeit geltenden Fassung

### **1.2 Verfahrensablauf**

Nach entsprechender Vorbereitung durch den Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lohne (Sitzung vom 14.06.2001) sowie den Verwaltungsausschuss (Sitzung vom 26.06.2001) hat der Rat der Stadt Lohne in seiner Sitzung vom 30.08.2001 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92/II, „Algenweg / Bruchweg“ beschlossen.

## **2. Räumliche Abgrenzung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92/II der Stadt Lohne umfasst den gesamten Planbereich dieses Bebauungsplanes.

Das ca. 2,7 ha große Bebauungsplangebiet stellt sich derzeit noch überwiegend als ein landwirtschaftlich genutzter Bereich dar. Die Bebauung erster Teilbereiche der Fläche soll kurzfristig erfolgen. Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke bzw. Parzellen 310/1, 311/1 (unbebaut), 312 (teilweise bebaut), Teile von 313/11, 68/9 mit 68/4, 68/5 und 68/6 (Märschendorfer Straße) und Teile von 279 (Bruchweg).

Folgende Geltungsbereiche von rechtsgültigen Bebauungsplänen schließen direkt an den Planbereich an:

- Im Osten der Bebauungsplan Nr. 21 A
- Im Süden der Bebauungsplan Nr. 71/I
- Im Norden der Bebauungsplan Nr. 92/I

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird im Übersichtsplan (Titelblatt) deutlich.

## **3. Stand der Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan Nr. 92/II „Algenweg / Bruchweg“ ist seit dem 22.02.2000 rechtsverbindlich.

#### **4. Anlass und Ziele der Planung**

In den vergangenen Jahren zeigt sich auch in der Stadt Lohne zunehmend der Trend zu veränderten Bauwünschen. Nicht zuletzt aufgrund von Veränderungen in der Bauwirtschaft (Holzrahmenbauweise, energiesparendes und ökologisches Bauen etc.) wird immer häufiger der Wunsch nach einer klassischen zweigeschossigen Bauweise ohne Dachschrägen im Obergeschoss geäußert.

Um eine stadtgestalterisch wünschenswerte Harmonisierung der Festsetzungen in den neueren Bebauungsplänen der Stadt Lohne zu gewährleisten und um den Bauwilligen mehr Gestaltungsmöglichkeiten zu eröffnen, hat der Verwaltungsausschuss daher die Änderung des Bebauungsplanes 92/II beschlossen.

#### **5. Inhalt der Planung**

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 92/II der Stadt Lohne werden für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weitgehend beibehalten. Zur Sicherung der Planungsabsichten der Stadt Lohne umfasst die 1. Änderung des Bebauungsplanes 92/II lediglich die folgenden Punkte:

##### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke im Bebauungsplanbereich ist über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse so festgesetzt, dass zum einen die in den Wohngebieten von Lohne übliche Einfamilienhausform auf wirtschaftlich vertretbaren Grundstücken verwirklicht werden kann. Darüber hinaus ist aber auch eine leichte Verdichtung durch den Bau von Doppelhäusern möglich.

Die allgemeinen Wohngebiete weisen mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,6 eine für die Stadtrandlage von Lohne angemessene Dichte auf. Die GFZ wird gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan von 0,5 auf 0,6 erhöht, um eine zweigeschossige Bauweise ohne Dachschrägen im Obergeschoss zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird zudem auf eine Festlegung der Traufhöhe verzichtet.

Durch die Beschränkung der Gebäudehöhe auf eine maximale Firsthöhe von nunmehr 9,50 m sind die zu errichtenden Baukörper in ihrem Kubus so festgelegt, dass keine den Maßstab sprengenden Gebäude im Planbereich entstehen können. Bezugspunkt für die Festsetzung der Firsthöhen ist die Oberkante der Mitte der erschließenden Straße.

##### **Bauweise**

Im gesamten Planbereich bleibt die offene Bauweise festgesetzt. Konkretisierend wird festgelegt, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, um den Stadtrandcharakter des Wohngebietes nicht durch eine zu dichte Bebauung (z.B. Reihenhäuser, Kettenhäuser, Gartenhofhäuser) zu gefährden. Diese Festlegung wurde bereits in der Begründung zum Bebauungsplan 92/II aufgeführt, ohne sie jedoch in die Planzeichnung umzusetzen.

##### **Festlegung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude**

Im gesamten Planbereich wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen festgesetzt. Ausnahmen für Senioren und Behinderte sind möglich.

### **Örtliche Bauvorschriften**

Die Einbindung eines neuen Gebietes bei stark wechselnden und teilweise ortsuntypischen Dachausbildungen gegenüber vorhandenen Baustrukturen ist schwierig. Flachdächer oder Dächer mit sehr geringen Dachneigungen fallen oft aus dem Siedlungsbild heraus. Deshalb dient die Festsetzung einer Mindestdachneigung  $> 15^\circ$  auf den Hauptgebäuden dem städtebaulichen Erscheinungsbild, der Einheitlichkeit und der Einbindung des Baugebietes in den Umgebungsbereich. Dachformen von untergeordneten Bauteilen sind für das städtische Erscheinungsbild nur von geringer Bedeutung. Für Nebenanlagen und Garagen werden deshalb Ausnahmen zugelassen.

Auf eine Festlegung der Farben der Dacheindeckungsmaterialien soll verzichtet werden, da die unmittelbare Planumgebung kein einheitliches Siedlungsbild aufweist.

## **6. Freiflächen – Zustand von Natur und Landschaft**

In der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist deshalb auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und darzulegen, wie weit die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind.

Durch die Planung sind keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu erwarten, die nicht bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 92/II berücksichtigt wurden (die Grundflächenzahl wird unverändert aus dem vorhandenen Bebauungsplan übernommen). Daher ist insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser keine zusätzliche Beeinträchtigung zu erwarten. Da auch für die weiteren Schutzgüter (Arten- und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild, Klima, Luft) keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen auftreten werden, ist eine erneute Eingriffsbilanzierung nicht notwendig.

### Nachrichtlicher Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass die Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

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 30. 8.2001

gez. Niesel  
Stadtdirektor