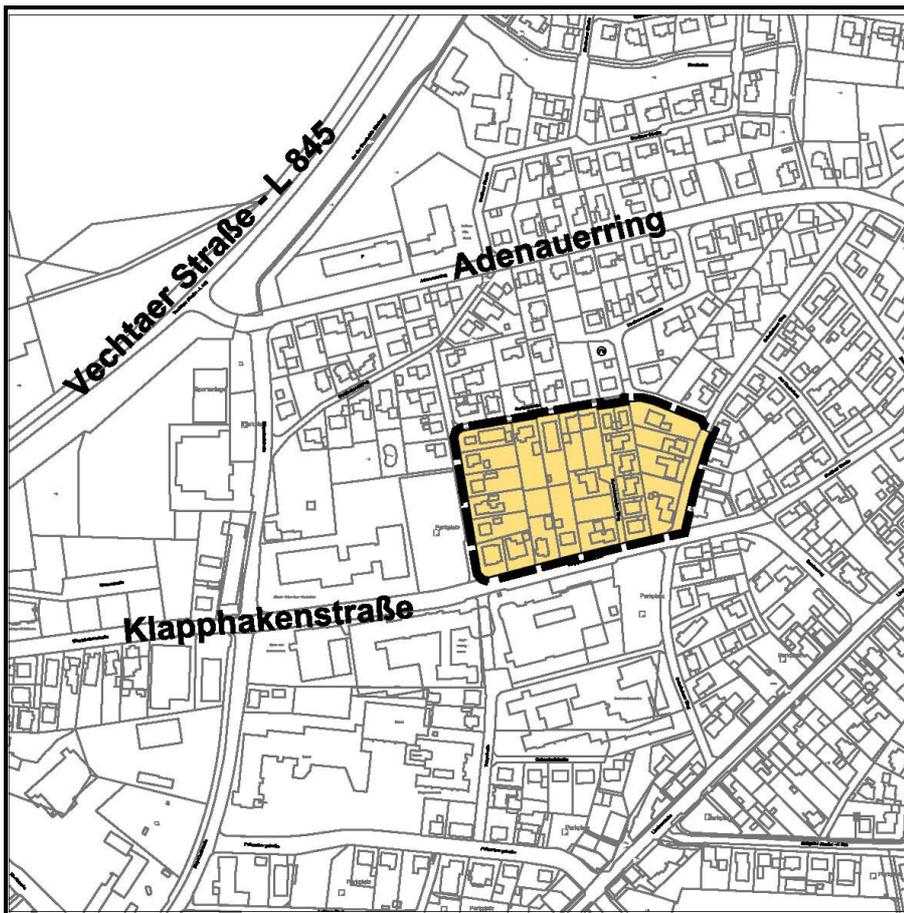




Bebauungsplan Nr. 158
für den Bereich zwischen „Klapphakenstraße und
Gartenstraße“

mit örtlichen Bauvorschriften
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung



Stadt Lohne – Bauamt -

§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 13 (2) 2 BauGB Behördenbeteiligung	§ 13 (2) 2 BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 10 BauGB Satzung
-	-				07.06.2017

1	Allgemeines	3
2	Lage und bisherige Nutzung.....	3
3	Planerische Vorgaben	4
4	Fachliche Belange.....	4
4.1	Denkmalpflege.....	4
4.2	Altablagerungen	4
4.3	Immissionsschutz	5
4.3.1	Schallimmissionen	5
4.3.2	Geruchsmissionen	5
4.4	Wasserwirtschaft	5
4.5	Natur und Landschaft / Eingriffsregelung	5
4.6	Artenschutzrechtliche Belange.....	5
5	Ziele und Zwecke der Planung	6
6	Festsetzungen im Einzelnen	7
7	Verkehrerschliessung	8
8	Ver- und Entsorgung / Spielplatz.....	9
10	Flächenbilanz.....	9

1 ALLGEMEINES

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein bereits vorhandener Siedlungsbereich (Wohngebiet) nördlich des Berufs- und Fachschulzentrums an der Klapphakenstraße mit dem Ziel, auch hier eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen, überplant werden. Dies entspricht auch den Vorgaben der Bundesregierung zur Schonung der Ressource Boden durch eine Verringerung der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen beizutragen. Ziel dieser Politik, die auch Eingang bei der Novellierung des Baugesetzbuches 2013 fand, ist die nationale Neuversiegelung auf 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2030 zu reduzieren.

Das hier vorliegende Stadtquartier zwischen der „Gartenstraße“ im Norden, der „Klapphakenstraße“ im Süden, der „Overbergstraße“ im Westen und des Schellohner Wegs im Osten wurde ab dem Jahre 1955 bebaut. Aus städtebaulichen Gründen soll in diesem seit ca. 60 Jahren bestehenden Siedlungsbereich eine über den bisherigen Planungsstand des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 – 2. Änderung hinaus gehende geordnete Verdichtung stattfinden. Eine solche Verdichtung, die überwiegend in Form einer Hinterlandbebauung nachgefragt wird, kann auf Basis des hier vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 – 2. Änderung auf Grund der z.T. relativ geringen Bauteppichtiefe von 15 m bis 40 m nicht erfolgen. Daher beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Lohne, in seiner Sitzung am 01.12.2015, den Bebauungsplan Nr. 158 für den Bereich zwischen „Klapphakenstraße und Gartenstraße“ aufzustellen; dies erfolgte auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in den z.Z. geltenden Fassungen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,2 ha.

Mit Rechtskraft des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 158 treten die ursprünglich getroffenen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 20A und Nr. 20 – 2. Änderung außer Kraft.

2 LAGE UND BISHERIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 158 umfasst nördliche Teilbereiche der „Klapphakenstraße“, westliche Teilbereiche des „Schellohner Wegs“, östliche Teilbereiche der „Overbergstraße“ sowie den südlichen Bereich der „Gartenstraße“.

Das Plangebiet wird bereits jetzt als allgemeines Wohngebiet genutzt und ist vollständig erschlossen. Im Norden, Osten und Nordwesten des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen und im Süden und Westen grenzen Schulflächen mit entsprechenden Gebäuden sowie ein Schulparkplatz an.

Die Besiedlung dieses Gebietes erfolgte überwiegend seit 1955 auf verhältnismäßig großen Grundstücken in einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern entlang der Erschließungsstraßen. Die Grundstücke verfügen meist über geräumige Gartenflächen im hinteren Grundstücksbereich. Vereinzelt sind in den letzten Jahrzehnten Verdichtungen vorgenommen worden, zum Teil als Mehrfamilienhäuser, Anbauten und als freistehende Wohnhäuser in Hinterlage. Besonders durch Einzelhäuser auch in hinteren Grundstücksbereichen und tief greifenden Anbauten sind die bisherigen zusammenhängenden Gartenzonen verkleinert und teilweise unterbrochen worden. Diese Verdichtungen folgen keinem einheitlichen Muster.

3 PLANERISCHE VORGABEN

Die Stadt Lohne hat im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen die Funktionszuweisung eines Mittelzentrums. Die Planung (Nachverdichtung von Siedlungsgebieten) ist mit dieser zentralörtlichen Funktion ohne Weiteres vereinbar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im Norden, Nordwesten und Osten grenzen ebenfalls Wohnbauflächen und im Westen und Süden Flächen für den Gemeinbedarf Schule an.

Direkt angrenzend bestehen rechtskräftige Bebauungspläne deren Nummern und Begrenzungen in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt werden.

Da die Flächen bereits bebaut sind und zum zusammenhängenden Siedlungsgebiet von Lohne gehören, ergeben sich auch keine Widersprüche zum Landschaftsrahmenplan des Landkreises.

Damit ist dieser Bebauungsplan Nr. 158 mit den übergeordneten und örtlichen Planungen vereinbar.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird das Verfahren nach 13a BauGB angewendet. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben:

- Im Bebauungsplan Nr. 158 für den Bereich zwischen „Klapphakenstraße und Gartenstraße“ wird eine Grundfläche (bebaubare Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt (§ 13a (1) Nr. 1 BauGB);
- Es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a (1) Satz 4 BauGB);
- Es werden auch keine Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000-Gebiete) beeinträchtigt;

Einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird in angemessener Weise Rechnung getragen (§ 13a (2) Nr. 3 BauGB).

4 FACHLICHE BELANGE

4.1 DENKMALPFLEGE

Wichtige Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet sind der Stadt nicht bekannt bzw. nicht gemeldet worden. Es wird jedoch auf die Meldepflicht archäologischer Bodenfunde durch einen Hinweis auf der Planzeichnung aufmerksam gemacht:

4.2 ALTABLAGERUNGEN

Der Stadt Lohne liegen keine Informationen zu Altlasten oder Altablagerungen bezüglich des vorliegenden Plangebietes vor. Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG gefunden werden, so ist unverzüglich der Landkreis Vechta - untere Bodenbehörde - zu benachrichtigen.

4.3 IMMISSIONSSCHUTZ

4.3.1 SCHALLIMMISSIONEN

Das Plangebiet grenzt weder an eine klassifizierte Landes- oder Kreisstraße noch an eine innerörtliche, stark frequentierte Hauptverkehrsstraße an. Auf Grund der erheblichen Entfernung zur Bahntrasse von mehr als 500 m sind immissionsschutztechnische Festsetzungen bezüglich der Verkehrsinfrastruktur nicht erforderlich. Auch liegt der Geltungsbereich nicht im Einwirkungsbereich von gewerblichen Bauflächen, so dass unzulässige Schallimmissionen im vorliegenden Plangebiet ausgeschlossen werden können.

4.3.2 GERUCHSIMMISSIONEN

Da Tierhaltungsbetriebe sowie geruchsemitterende Gewerbebetriebe im Nahbereich des Plangebietes nicht vorhanden sind, kann eine unzulässige Geruchsbelastung des vorliegenden Plangebietes ausgeschlossen werden.

4.4 WASSERWIRTSCHAFT

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser der versiegelten Bauflächen ist ordnungsgemäß entsprechend wasserwirtschaftlicher Anforderungen abzuleiten. Da in den anliegenden Erschließungsstraßen (Overberg-, Garten-, Klapphakenstraße, Schellöhner und Kerschensteiner Weg) Regenwasserkanäle vorhanden sind, können weitere Bauvorhaben im Blockinnenbereich an dieser vorhandenen Oberflächenentwässerung angeschlossen werden.

4.5 NATUR UND LANDSCHAFT / EINGRIFFSREGELUNG

Das Plangebiet ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsbereiches der Stadt Lohne. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 21.962 m² (CAD-Abgriff). Abzüglich der Straßenverkehrsfläche liegt die zulässige Grundfläche bei ca. 8.292 m² und damit unterhalb der in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Größenordnung von 20.000 m². Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, wird nicht vorbereitet. Naturschutzrechtlich geschützte oder zu schützende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden nicht betroffen. Insofern sieht die Stadt Lohne gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB von der Anwendung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Innenentwicklung ab.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen (s.o. Kap. 3).

4.6 ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

In diesem Bauleitplanverfahren sind auch die Belange des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Hausgartenareale des Siedlungsbereiches können grundsätzlich Lebensraumqualitäten für europäische Vogelarten und Fledermäuse aufweisen.

In der vorliegenden Änderungsplanung sind nachteilige Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz als Folge dieser Planung nicht zu erwarten. Der Änderungsbe-

reich wird seit Jahrzehnten als innerstädtischer Siedlungsbereich genutzt. Größere Gehölzbestände und Wasserflächen sind nicht vorhanden. Die Planänderung betrifft lediglich eine potentielle zusätzliche Bebauung des Blockinnenbereichs.

Aufgrund des in weiten Teilen des Plangebietes Fehlens von Altbaumbeständen ist das Vorkommen von Baumhöhlen als potenzielle Quartierstätten für Fledermäuse sehr begrenzt.

In den Hausgartenarealen sind Brutvogelarten zu erwarten, die allerdings größtenteils zu den Allerweltsarten zählen. Die Brutplätze dieser Arten liegen teilweise in Bereichen, die für eine Bebauung vorgesehen sind. Insgesamt betrachtet gehen mit dem Verlust von Biotopen (Scherrasenflächen, Zierbeete, Gehölze) im Plangebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel verloren. Die hier siedelnden Arten werden jedoch auch weiterhin in dem Plangebiet geeignete Habitatstrukturen vorfinden, da nur ein geringer Teil der Flächen tatsächlich überplant wird. Somit finden die Brutvögel Ausweichlebensräume innerhalb des Plangebietes selbst sowie auch in dessen unmittelbarer Umgebung vor. Auch wenn eine Abnahme der Siedlungsdichte für einzelne Arten vorübergehend nicht ganz ausgeschlossen werden kann, ist insgesamt betrachtet bei Realisierung von Bauvorhaben nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Vogelwelt zu rechnen, Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor und sind nach Lage vor Ort auch nicht wahrscheinlich. Im Ergebnis sind auf Grund der ausgeübten Nutzung keine nachteiligen Auswirkungen auf geschützte Pflanzen- und Tierarten zu erwarten.

Insgesamt betrachtet ist zu konstatieren, dass mit der Realisierung des Vorhabens keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna verbunden sind. Es wird nicht mit negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen potenziell vorkommenden Fledermäuse und Vögel und deren günstigen Erhaltungszustand sowohl im Naturraum als auch im gesamten natürlichen Verbreitungsgebiet gerechnet. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht einschlägig.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das nördlich der Stadtmitte gelegene Wohngebiet verfügt über verhältnismäßig große Grundstücke. Die aus der Mitte der 50'er Jahre stammenden Gebäude sind zum Teil durch eine zweite Wohneinheit erweitert worden. Teilweise sind auch im hinteren Grundstücksbereich bereits freistehend zweite Wohnhäuser errichtet worden. Es besteht in Lohne eine erhebliche Nachfrage, weitere Wohnungen auf den Grundstücken errichten zu können, zum Teil als freistehende Einzelhäuser.

Eine Nachverdichtung dieses Wohngebietes ist im Grundsatz möglich und sinnvoll. Dadurch kann die Neuausweisung entsprechender zusätzlicher Wohnbauflächen am Ortsrand in bisher unbesiedelten Bereichen vermieden bzw. reduziert werden, was dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht (s.a. § 1a Abs. 2 BauGB).

Es wurde eine städtebauliche Ordnung gewählt, die unterschiedliche Interessenlagen zu berücksichtigen hat:

- Wunsch nach Errichtung zusätzlichen Wohnraumes für die Familienentwicklung der dort lebenden Grundstückseigentümer. Dieses Interesse richtet sich hauptsächlich darauf, der nachfolgenden Generation auf demselben Grundstück ein Wohnhaus in angemessener Größe zu ermöglichen.

- Wunsch nach verdichteter Bauweise durch Investoren, die bei einer guten Nachfragesituation nach zentrumsnahem Wohnen eine hauptsächlich wirtschaftliche Verdichtung der Grundstücke anstreben.
- Wunsch ansässiger Bewohner nach Erhaltung der bisherigen Freifächensituation. Diese Interessenlage reicht von der Ablehnung einer Nachverdichtung bis zur Tolerierung einer Verdichtung, solange sie maßvoll ist und die benachbarten, unverdichteten Grundstücke wenig belastet.

Grundsätzlich wird aufgrund der gewünschten verdichteter Bauweise im Siedlungsbereich einer moderaten Nachverdichtung ein höheres Gewicht beigemessen als der Erhaltung der bestehenden Freifächensituation. In der Abwägung ist dabei Gewicht gebend, dass entsprechend des Verdichtungsgrades ein Verbrauch unbesiedelter Natur vermieden wird und die vorhandene Infrastruktur des Wohngebietes besser ausgenutzt werden kann. Dem gegenüber wird den Interessen von Bewohnern, in den Gartenbereichen keine zusätzlichen Wohnungen zuzulassen, geringeres Gewicht beigemessen, soweit für diese Nachverdichtung ein Maß gewählt wird, das den Charakter dieses Wohngebietes mit freistehenden Wohngebäuden nicht grundsätzlich ändert.

In die Gewichtung wurde auch eingestellt, dass bei neueren Wohngebieten am Ortsrand Lohnes in den letzten Jahren regelmäßig eine höhere Verdichtung gewählt wurde, als in diesem Baugebiet z.Zt. vorhanden ist. In den letzten 30 Jahren haben sich - auch in noch ländlich strukturierten Regionen - erhebliche soziokulturelle Veränderungen ergeben, was auch zu veränderten Ansprüchen und Vorstellungen beim Hausbau und bei der Nutzung und Gestaltung von Baugrundstücken geführt hat. So werden z.B. große pflegeintensive Gartenflächen oder auch Nutzgärten in den letzten Jahren nicht mehr nachgefragt; stattdessen wird eine gute bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke angestrebt bei gleichzeitig kleineren und in der Unterhaltung weniger aufwändigen Ziergärten.

6 FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

Um die Nachverdichtung in moderaten Grenzen zu halten, wurden für das Plangebiet eine Traufhöhenbegrenzung von 6,5 m und eine Gebäudehöhenbegrenzung von 9,0 m gewählt. Damit ist baurechtlich eine zweigeschossige Bauweise möglich. Ergänzend wurde festgesetzt, dass die Grundstücksgröße mindestens 500 m² betragen muss und je Grundstück pro Wohngebäude maximal nur drei Wohnungen zulässig sind. Zusammen mit einer GRZ von 0,4 wird damit gesichert, dass in diesem Quartier nur eine verhältnismäßig aufgelockerte Bebauung mit Wohnhäusern möglich ist.

Eine Zonierung zwischen Blockinnenbereich und Blockrand in WA1 und WA2 findet in diesem Nachverdichtungsplan nicht statt, da bereits eine etwas verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern im Blockinnenbereich vorhanden ist.

Als Alternative zu dem gewählten städtebaulichen Verdichtungskonzept ist im Grundsatz denkbar, für die einzelnen Grundstücke je nach Grundstücksgröße, Grundstückstiefe und Nachbarschaft ein mehr individuelles Maß der Verdichtung festzulegen. Diese alternative Vorgehensweise kann zu Ergebnissen führen, die aus rein städtebaulich-architektonischer Sicht eine befriedigendere Lösung darstellen. Diese Alternative der Verdichtung wurde jedoch verworfen, da die dadurch entstehenden Verdichtungsmaße unterschiedlich ausfallen würden und es unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der Grundstücke zu erheblichen Konflikten kommen könnte. Das gewählte Verdichtungskonzept versucht jedem Grundstück möglichst gleiche Rechte zuzubilligen, die lediglich durch die individuelle Größe und Form der Grundstücke unterschiedliche Resultate ergeben hinsichtlich dessen, was noch zusätzlich

gebaut werden kann. Die nunmehr gewählten Maße der Nutzung gelten für die benachbarten Grundstücksbesitzer in gleicher Weise.

Neben den o.a. Traufhöhen und Oberkanten der Gebäude werden für Flächdächer (Dächer mit einer Dachneigung von kleiner/gleich 10 Grad) eine maximale Höhe von 6,70 m und für Pultdächer eine maximale Höhe von 7,50 m festgesetzt. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die Gebäudehöhen auf ein ortstypisches Maß zu beschränken. Es wäre aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, hier durch ungewöhnliche Bauhöhen ein ortsunübliches Landschafts- und Ortsbild zu prägen. Die textliche Festsetzung stellt die oberen und unteren Bezugspunkte für die Bestimmung der Traufhöhen der Gebäude klar. Nebenanlagen wie Schornsteine, Antennen etc. sind von dieser Höhenbegrenzung ausgeschlossen.

Die Begrenzung auf drei Wohneinheiten wurde gewählt, um die Nutzungsdichte nicht zu stark zu vergrößern und damit auch die Flächenversiegelung für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen. Aus dem gleichen Grund wurde festgesetzt, dass die Grundstücke für zusätzliche Wohngebäude mindestens 500 m² groß sein müssen. Es ist Ziel der Stadt, dass auf (ggf. durch Teilung neu entstehenden) kleinen Grundstücken nicht eine zu hohe Bevölkerungsdichte entsteht, auch um die bestehende und nur begrenzt erweiterbare Infrastruktur nicht übermäßig zu belasten. Die Stadt ist sich bewusst, dass es naturgemäß unterschiedliche Baumöglichkeiten in Abhängigkeit von der jeweils zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche und Lagegunst geben wird. Dies hält die Stadt jedoch für zumutbar.

Wohnnutzungen oberhalb des zweiten Vollgeschosses werden ausgeschlossen, um den aus städtebaulichen Gründen nicht gewünschten Eindruck einer dreigeschossigen Wohnbebauung und der damit verbundenen erhöhten Nutzungsdichte in dem Wohngebiet zu vermeiden.

Die Baugrenzen werden entsprechend der unterschiedlichen Straßenfunktionen in einem Abstand von 5 m (Klapphakenstraße) und 4 m (Overbergstraße, Gartenstraße) zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind zwischen Baugrenzen und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig. Diese Festsetzungen werden getroffen, um den städtebaulich angestrebten Vorgartencharakter im Baugebiet nicht zu beeinträchtigen.

Gegenüber dem bisher in diesem Bereich geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 20 – 2. Änderung) ist mit den Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans zukünftig auch eine geordnete Hinterlandbebauung mit gleichen Möglichkeiten für alle Grundstückseigentümer möglich.

Mit diesem Bebauungsplan werden gleichzeitig örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese Vorschrift dient dazu, eine baugestalterische Einheitlichkeit des Gebietes zu erreichen und um die neu entstehenden Bauten in das Ortsbild einzugliedern. Von daher soll das Erscheinungsbild der Dächer in den allgemeinen Wohngebieten vor Störungen durch ungewöhnliche Einschnitte und Aufbauten bewahrt werden.

7 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Grundstücke sind durch die vorhandenen Straßen bereits voll erschlossen. Somit sind neue öffentliche Erschließungsanlagen nicht erforderlich. Soweit eine Hinterlandbebauung stattfindet, wird die Erschließung als Privaterschließung auf den Grundstücken erfolgen, d.h. durch Zuwege zu hinten liegenden Wohneinheiten bzw. hinten liegenden Wohnhäusern mit entsprechender Leitungsversorgung. In den Nachverdichtungsplanungen werden generell keine öffentlichen Erschließungsstra-

ßen in die hinteren Bauflächen geplant, da die Flächen i.d.R. nicht zur Verfügung stehen und für Grundstückseigentümer die nicht ihr Grundstück nachverdichten möchten Erschließungskosten anfallen würden, was nicht akzeptabel ist.

Beim Einmündungsbereich des Schellohner Wegs in die Klapphakenstraße ist ein hinreichender Aufmündungsradius durch den relativ großen Straßenquerschnitt von 8 m gegeben. Eine Vergrößerung der Einmündung wird nicht für erforderlich gehalten, da dieser Knotenpunkt bisher nicht durch eine erhöhte Unfallhäufigkeit in Erscheinung getreten ist.

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Erschließungsstraßen Gartenstraße, Overbergstraße, Schellohner Weg und Klapphakenstraße auf die Lindenstraße und Keetstraße und von dort aus auf die Landesstraße 845 (Vechtaer Straße).

8 VER- UND ENTSORGUNG / SPIELPLATZ

Die Flächen der Baugebiete sind bereits vollständig erschlossen. Durch die Begrenzung auf eine zweistöckige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 wird gewährleistet, dass die bestehenden Verkehrs- und Entwässerungsanlagen nicht überlastet werden.

Das örtlich anfallende Oberflächenwasser kann in den vorhandenen Regewasserkänen eingeleitet werden.

Soweit künftig erforderlich werden Zufahrten und Abstellflächen für die Rettungsfahrzeuge und die Löschwasserentnahmestellen (Anzahl, Größe, Art und örtliche Lage) mit dem Brandschutzprüfer des Landkreises Vechta abgestimmt.

Die Spielplatzversorgung erfolgt wie bisher über den im benachbarten Baugebiet vorhandenen Spielplatz an der Heckenrosenstraße. Damit ist eine ausreichende Versorgung mit Spielmöglichkeiten gewährleistet.

10 FLÄCHENBILANZ

Allgemeines Wohngebiete	20.731 m ²
Verkehrsfläche	1.231 m ²
Gesamtfläche	21.962 m²

STADT LOHNE
Der Bürgermeister

Lohne, den 07.06.2017

gez. Gerdesmeyer

L. S.

Bürgermeister

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 158 für den Bereich zwischen „Klapphakenstraße und Gartenstraße“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne, Abteilung 61 Stadtplanung, Umwelt.

Lohne, den 01.06.2017.

gez. Reinkober

Dipl.-Ing. M. Reinkober