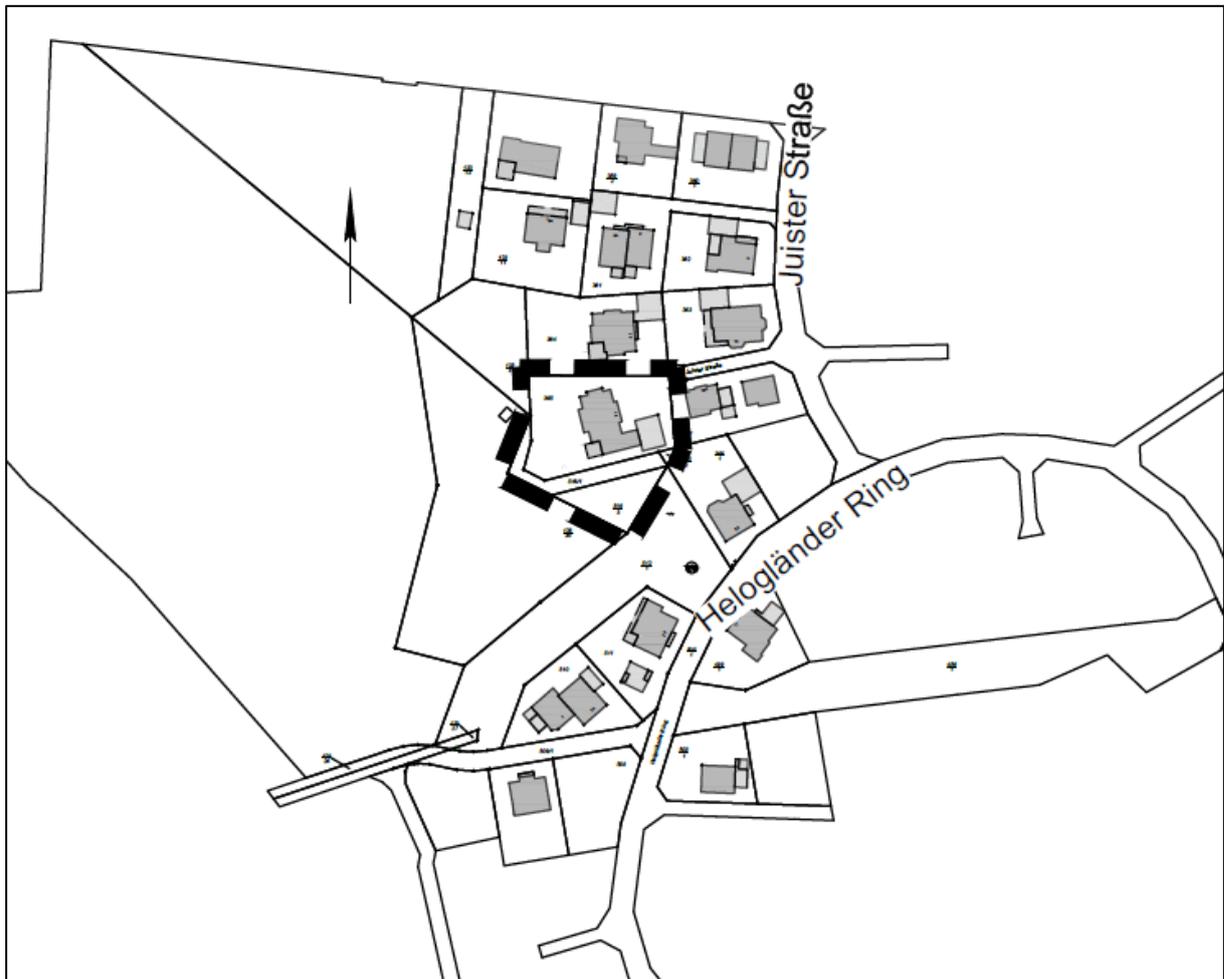




Bebauungsplan Nr. 108C - 1. Änderung
für den Bereich
"Zwischen Jägerstraße und Dobbenweg"

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

Begründung



§ 3 (1) BauGB Öffentlichkeitsbet.	§ 4 (1) BauGB Behördenbeteiligung	§ 3 (2) BauGB Öffentl. Auslegung	§ 4a (3) BauGB Erneute Behördenbet.	§ 4a (3) BauGB Erneute Öffentl. Ausl.	§ 10 BauGB Satzung
					06.07.2022

p|an
kontor städtebau

Ehnenstraße 126 26121 Oldenburg
Telefon 0441/97201-0 Telefax -99
E-Mail info@plankontor-staedtebau.de
www.plankontor-staedtebau.de

INHALTSÜBERSICHT**SEITE**

A	ALLGEMEINER TEIL	2
	A.1 Anlass und Ziel der Planung	2
	A.2 Verfahren	2
	A.3 Örtliche Situation	3
	A.4 Planungsvorgaben	3
	A.4.1 Raumordnung	3
	A.4.2 Flächennutzungsplanung	4
	A.4.3 Bebauungsplanung	4
B	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	7
	B.1 Bauliche Nutzung	7
	B.1.1 Art der baulichen Nutzung	7
	B.1.2 Maß der baulichen Nutzung	7
	B.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
	B.2 Verkehr	7
	B.3 Natur und Landschaft	8
	B.3.1 Vorhandene Situation	8
	B.3.2 Planerische Auswirkungen	8
	B.3.3 Artenschutz	11
	B.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur	12
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
D	DATEN	13
	D.1 Städtebauliche Werte	13

A ALLGEMEINER TEIL

A.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108C sahen im Plangebiet ursprünglich neben der Nutzung in einem Allgemeine Wohngebiet durch Ein- bis Zweifamilienhäuser auch in Teilen die Anlage eines Spielplatzes und den Erhalt des vorhandenen Waldes mit einem 20 m Schutzabstand vor. Über die Jahre hinweg haben sich im Plangebiet allerdings Änderungen in der Nutzung ergeben, da der Spielplatz in der zuerst geplanten Form nicht angelegt wurde. Auch im Zustand des westlich und südwestlich gelegenen Waldes haben sich Änderungen durch Waldumwandlung ergeben, so dass eine Erweiterung der überbaubaren Flächen mit Anpassung an die tatsächlich vorliegenden Verhältnisse erfolgen soll. Die überbaubare Fläche kann insbesondere nach Süden vergrößert werden. Dies ist bei der vorliegenden Planung von besonderer Bedeutung, da die Nutzung der nicht überbaubaren Flächen durch Nebenanlagen ausgeschlossen ist. D.h. auch alle Nebenanlagen müssen sich auf der überbaren Fläche befinden. Diese Grundstücksnutzung wird durch die Änderungsplanung erleichtert.

Hierfür ist eine Anpassung des Planungsrechtes über die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich des Bebauungsplanes erforderlich.

A.2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 108C – 1. Änderung dient der Innenentwicklung von Lohne in einem bereits bebauten, innerörtlichen Bereich als Nachverdichtung innerhalb der Ortslage. Es handelt sich damit um einen Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Um das Aufstellungsverfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchführen zu können, müssen bestimmte Bedingungen erfüllt sein, die im § 13a BauGB genannt sind:

§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Festgesetzte Größe der Grundfläche < 20.000 qm, ggfs. zusammen mit anderen Plänen im engen räumlichen, zeitlichen und sachlichen Zusammenhang
Inhalt Bebauungsplan Nr. 108C - 1. Änderung	Festgesetzte Grundfläche WA 1918 qm x GRZ 0,3 = 572 qm
Bedingung erfüllt	ja

§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Planung darf nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründen, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG oder NUVPG unterliegt.
-------------------------	--

Inhalt Bebauungsplan Nr. 108C - 1. Änderung	im WA sind keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach UVPG oder NUVPG unterliegen
Bedingung erfüllt	ja

§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

zu erfüllende Bedingung	Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Natura 2000 Gebiete) Und es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
Inhalt Bebauungsplan Nr. 108C - 1. Änderung	Natura 2000 Gebiete, Europäische Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen. Anlagen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG unterliegen, sind nicht geplant und nicht vorhanden.
Bedingung erfüllt	ja

Da die Bedingungen des § 13a BauGB erfüllt werden, kann die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

A.3 Örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Lohne, nördlich der Vechtaer Straße und nördlich des Helgoländer Ringes. Das geplante Grundstück gehört zu einem typischen Einfamilienhausgebiet vom Anfang des Jahrtausends und ist mit einem Einfamilienhaus mit Garagen und Nebenanlagen bebaut. Der Garten erstreckt sich im Westen bis zu einer Waldfläche und wird sonst von Nachbargärten bzw. einem öffentlichen Spielplatz begrenzt.

A.4 Planungsvorgaben

A.4.1 Raumordnung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen haben die Gemeinden ihre raumbeanspruchenden und raumbestimmenden Planungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Für den Landkreis Vechta liegt ein Entwurf für das Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) vor (Stand vom August 2021). Die Stadt Lohne hat dort die Aufgabenzuweisung als Mittelzentrum erhalten. Das Plangebiet liegt im gelb gekennzeichneten zentralen Siedlungsgebiet.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) weist dem Mittelzentrum darüber hinaus für den Geltungsbereich und seine nähere Umgebung keine zeichnerischen Darstellungen zu.

Die Inhalte der Planung stehen im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

A.4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lohne ist seit dem Jahr 1980 wirksam. Für den Bebauungsplan Nr. 108C und damit auch für das Plangebiet wurde im Jahre 2005 das 41-III. Änderungsverfahren durchgeführt. Im Flächennutzungsplan sind im Plangebiet Wohnbauflächen dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108C – 1. Änderung sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

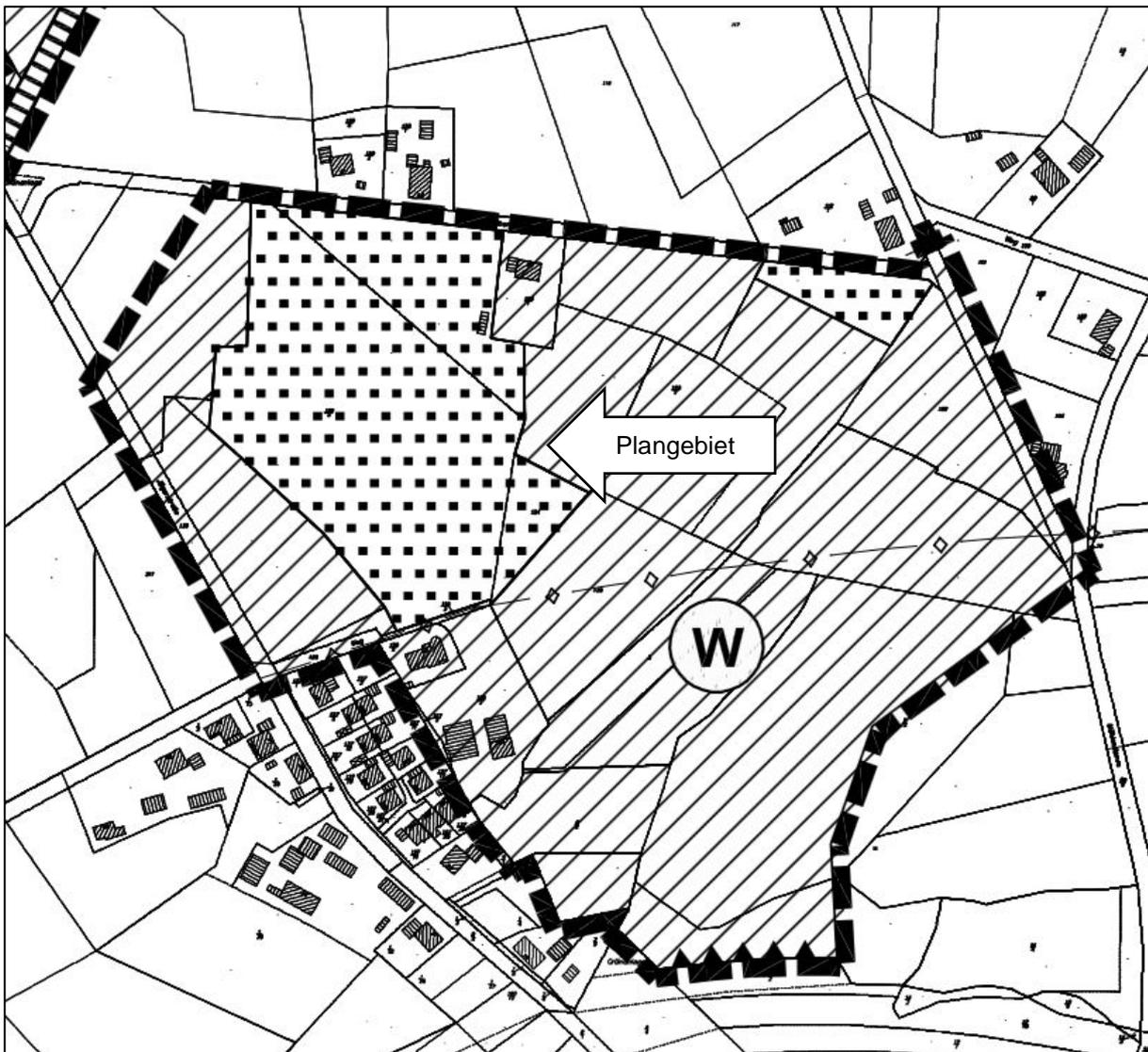


Abb. 1: Auszug aus der 41-III. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lohne, ohne Maßstab

A.4.3 Bebauungsplanung

Das Plangebiet gehört zu dem Geltungsbereich des 2006 aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 108C.

Folgende Festsetzungen gelten im Änderungsbereich bislang:

- Allgemeines Wohngebiet (WA1)
- höchstens zweigeschossige Bebauung
- max. 2 Wohnungen
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 + 20 % für Nebenanlagen etc.
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6
- Max. Traufhöhe 4,5 m
- Max. Firsthöhe 8,5 m
- OK Erdgeschossfußboden nicht höher als 40 cm
- Mindestgrundstückgröße 600 qm
- offene Bauweise
- mind. 1 Laubbaum je Grundstück anzupflanzen

Die überbaubare Fläche ermöglicht in etwa 20 m Tiefe eine Bebauung. Zum angrenzenden Wald ist eine nicht überbaubare Fläche von 20 m festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Flächen am Wald und an Verkehrsflächen sind Nebenanlagen und Garagen nicht zulässig.

Es wurden außerdem örtliche Bauvorschriften zur Gestalt der Dächer (geneigtes Dach, rot, rotbraun bis Anthrazit, Beschränkung der Dachausbauten) erlassen.

Im südlichen Teil wird durch den Änderungsbereich ein Teil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ überlagert. Am westlichen Rand des Änderungsbereiches wird ein Teil des festgesetzten Waldes erfasst.

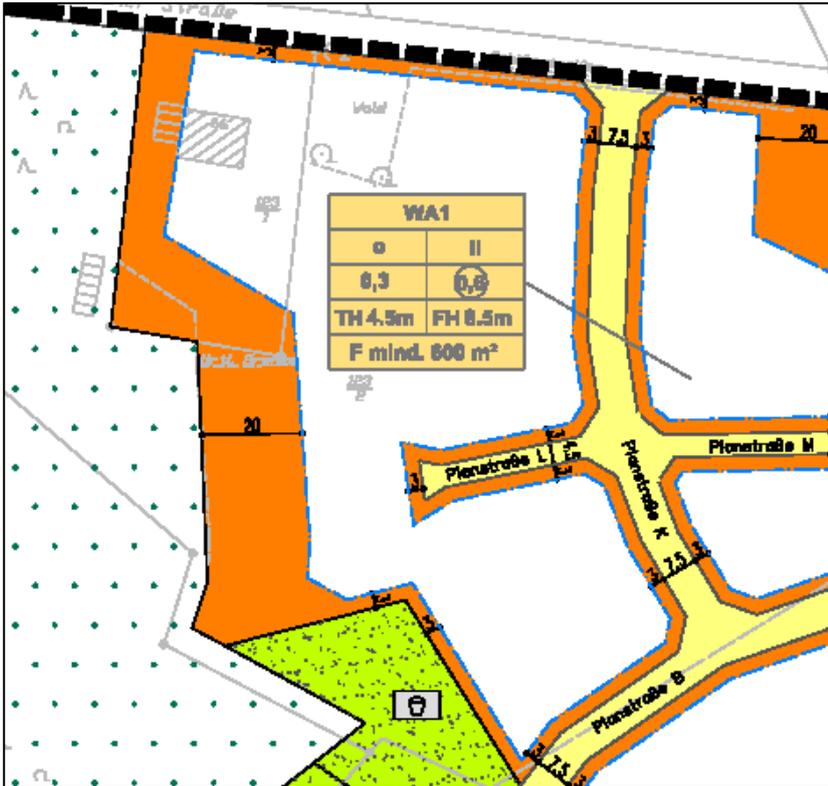


Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 108C, ohne Maßstab



Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 108C mit Änderungsbereich und aktueller ALK, ohne Maßstab

B INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

B.1 Bauliche Nutzung

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108C unverändert als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Weiterhin ausgeschlossen ist die Nutzung durch Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Nur ausnahmsweise sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitlichen und sportliche Zwecke zulässig. Seit der Planaufstellung hat diese Festsetzung nicht zu Konflikten geführt, so dass eine Änderung nicht erforderlich ist.

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 108C nicht erhöht (0,3). Für die nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Anlagen bleibt es bei einer Überschreitungsmöglichkeit bei lediglich 20 %. Da das Baugrundstück im Änderungsbereich und damit die Bezugsgröße für die GRZ-Berechnung vergrößert wird, ergibt sich für das Plangebiet allerdings eine stärkere Bebaubarkeit.

Auch die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

B.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es wird (unverändert) eine offene Bauweise festgesetzt, d.h. dass Neubauten mit Grenzabstand zu errichten sind.

Hauptanlass für die Änderungsplanung ist eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche. Da im Plangebiet nun ein Teil der bisher festgesetzten Grünfläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, kann die überbaubare Fläche dorthin ausgeweitet werden und wird mit einem Abstand von 3 m zur Grenze des tatsächlich vorhandenen Spielplatzes festgesetzt.

Der westliche Verlauf der Baugrenze wird nun entsprechend des tatsächlich vorhandenen Waldrandes festgesetzt. Der bisher als Grundzug der Planung genommene Abstand von 20 m zum Wald wird beibehalten. Hier dürfen auch weiterhin keine Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO oder Garagen errichtet werden.

B.2 Verkehr

An der verkehrlichen Erschließung des Gebiets ändert sich nichts. Die Juister Straße ist wie im Bebauungsplan geplant ausgebaut worden (Planstraße K bzw. der Stichweg Planstraße L). Eine Überarbeitung der Erschließung ist aufgrund der vorgenommenen Planänderungen nicht erforderlich.

B.3 Natur und Landschaft

B.3.1 Vorhandene Situation

Es handelt sich bei dem Änderungsbereich um ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück in einem Wohngebiet. Die Freiflächen sind als Ziergarten mit Rasen, Gehölzen und Beeten angelegt worden. Der westlich gelegene Wald ist nicht Teil des Änderungsbereiches.

B.3.2 Planerische Auswirkungen

Mit der Änderungsplanung wird ein Teil einer bisher festgesetzten Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) als Allgemeines Wohngebiet überplant (ca. 440 qm). Der hier geplante Spielplatz ist in diesen Abmessungen nie hergestellt worden, so dass tatsächlich keine Spielplatzfläche entfernt wird, denn der Bereich wird mit als Hausgarten genutzt. Der vorhandene Spielplatz hat eine Größe von etwa 850 qm und ist damit ausreichend dimensioniert, um den Kindern der Umgebung Spielmöglichkeiten zu bieten, zumal sich weitere öffentliche Grünflächen anschließen und den Kindern jeweils auch die Gärten zu Hause zum Spielen zur Verfügung stehen.

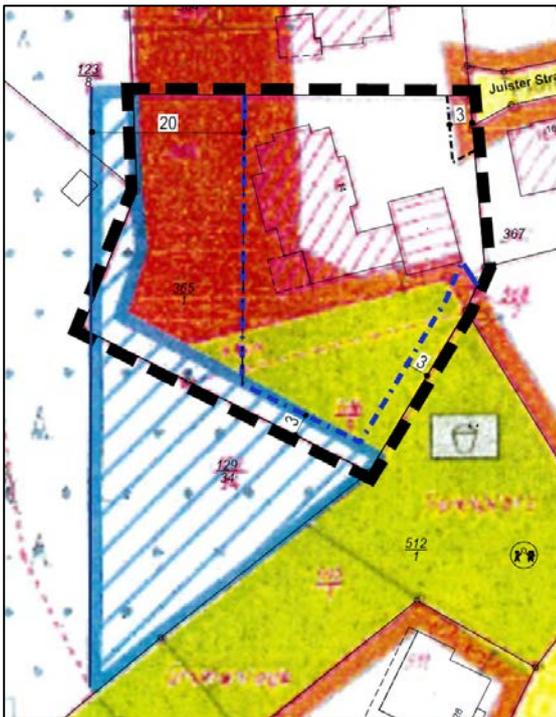


Abb.4: Abbildung aus Vereinbarung vom 14.06.2011 mit Darstellung des Änderungsbereiches und der neuen Baugrenze.

Der westlich gelegene Wald wurde 2011 nach einer durch den Landkreis Vechta genehmigten Waldumwandlung (04.08.2011, Az. 63.04273-2009-61) in den Randbereichen entfernt. Im Plangebiet betrifft dies ca. 170 qm. Der Waldumwandlung liegt eine Vereinbarung vom 14.06.2011 zwischen dem Flächeneigentümer und dem Landkreis Vechta zugrunde, in der Einigung über eine Waldumwandlung auf der oben blau schraffierten Fläche erzielt und damit der Waldrand neu definiert wurde. Dieser vertraglich vereinbarte Verlauf des Waldrandes ist in der Planzeichnung dargestellt, da er als Bezug für die nun festgesetzte Baugrenze mit 20 m Abstand zum Wald dient. So wird mit dieser Änderungsplanung die

Festsetzung von Wald in eine nicht überbaubare Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet geändert, allerdings ist davon kein tatsächlich vorhandener Wald bzw. Gehölzbestand betroffen. Der Streifen wird ebenfalls als Garten mitgenutzt. Aufgrund der nun parzellenschärferen Abgrenzung für den Änderungsbereich werden 2 m² vorhandener Wald überplant, die bisher im Unschärfbereich handschriftlicher Abgrenzungen lagen.

Durch die Vergrößerung des Wohngebietes um etwa 610 qm ist eine stärkere Bodenversiegelung zulässig, da damit die Bezugsgröße zur GRZ-Berechnung vergrößert wird. Die zusätzlich durch die Änderung des Bebauungsplanes ermöglichte Versiegelung beträgt ca. 220 m². Anstelle der festgesetzten Grünfläche bzw. des tatsächlich vorhandenen Hausgartens kann nun Bebauung treten, so dass dieses Siedlungsbiotop um 220 m² verringert werden kann. Als Maßnahme zur Verringerung des Eingriffs gilt weiterhin, dass in der nicht überbaubare Fläche am Wald keine Nebenanlagen etc. errichtet werden dürfen.

Eingriffsbilanzierung

Für die Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird das Osnabrücker Kompensationsmodell in der Fassung von 2016 angewendet. Bei diesem Modell werden die Biotoptypen nach im Modell vorgegebenen Regeln mit Wertstufen versehen. Durch Multiplikation der Wertstufe mit der Flächengröße ergeben sich Werteinheiten. Wenn, die Zahl der Werteinheiten nach Durchführung der Planung geringer ist, als zuvor, wird das Defizit durch Aufwertung einer Fläche außerhalb des Plangebietes kompensiert.

In der folgenden Tabelle sind die Biotoptypen im Plangebiet aufgeführt und zwar zunächst im Zustand der bisherigen Baurechte unter Berücksichtigung des umgewandelten Waldes (Bestand) und sodann bei vollständiger Ausschöpfung der neuen Baurechte (Planung). Die Einstufung des umgewandelten Waldes erfolgte auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Vechta.

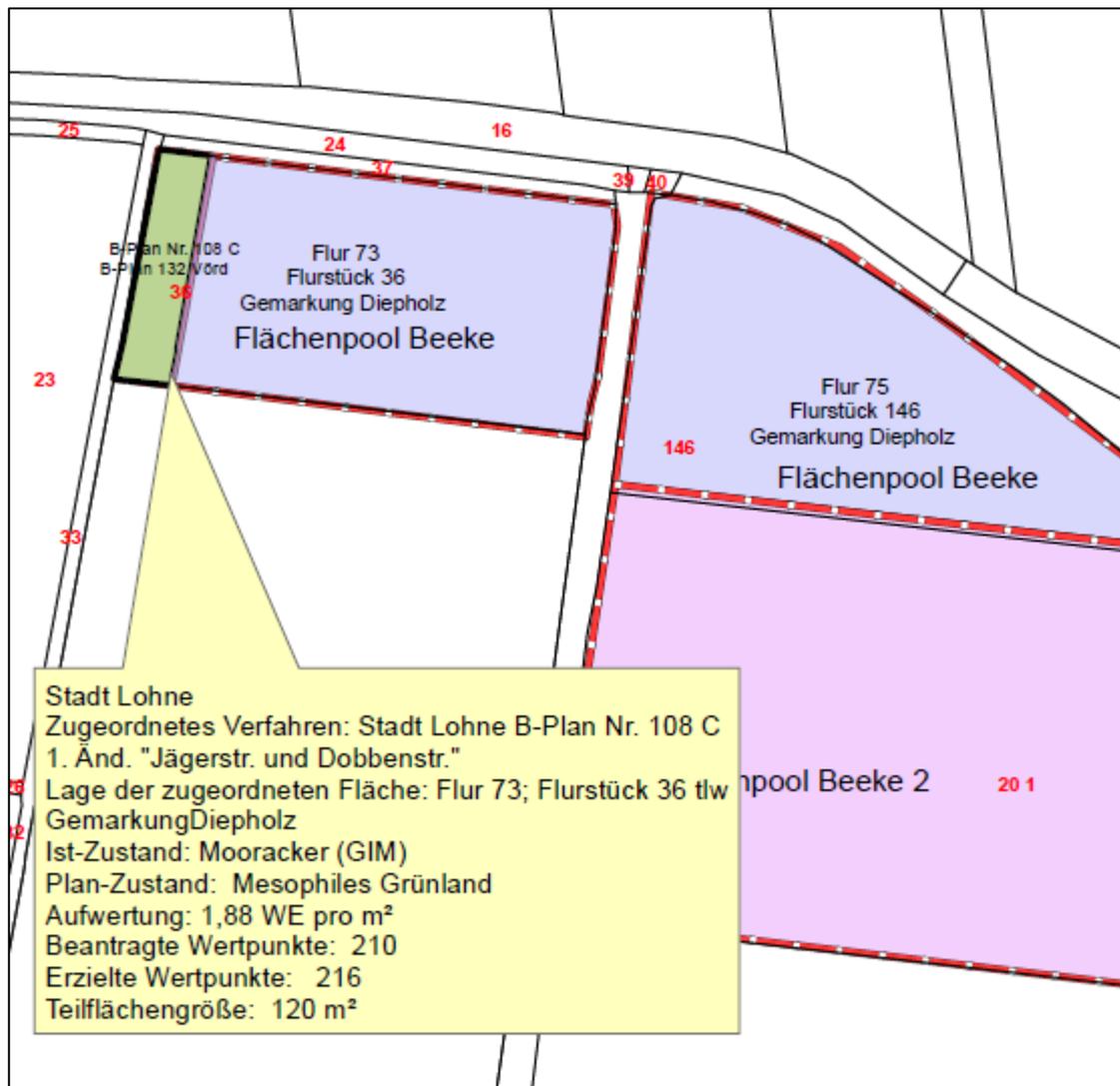
	Fläche	Wertfaktor	Werteinheiten
Bestand	m²	WF	WE
Versiegelung zulässig GRZ 0,36	470	0,0	0
Gartenfläche	836	0,8	669
Spielplatz	442	0,8	354
Wald	2	3,5	7
umgewandelte Waldfläche	170	1,0	170
Summe	1.920		1.199

Planung	m²	WF	WE
Versiegelung zulässig GRZ 0,36	690	0,0	0
Wald	2	3,5	7
Gartenfläche	1.228	0,8	982
Summe	1.920		989

Bilanz: -210

In der Summe verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 210 Werteinheiten, das außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden soll. Die Stadt Lohne wird dazu einen städtebaulichen Vertrag mit dem Flächeneigentümer schließen. Die Werteinheiten werden durch Inanspruchnahme von Kompensationsfläche der Flächenagentur ausgeglichen.

Die folgende Abbildung zeigt den Teilbereich im Flächenpool Beeke, der für diese Planung bzw. die zu ersetzenden Werteinheiten (WE) herangezogen wird (grüne Fläche).



Die folgende Abbildung zeigt den Ausschnitt aus dem Pflege- und Entwicklungsplan mit den geplanten Maßnahmen für die Entwicklung von mesophilem Grünland.

Entwicklung von mesophilem Grünland

Auf einem Großteil der übrigen Flächen wird mesophiles Grünland entwickelt. Insgesamt umfassen diese Flächen eine Größe von 66.637 m². Zur Entwicklung dieses Biotoptyps werden auf den beiden südlich der Beeke gelegenen Flächen geeignete Süßgrasmischungen eingesät. Bei den nördlich der Beeke gelegenen Flächen wird auf eine Einsaat derartiger Saatmischung aufgrund des geringfügig höheren ökologischen Potenzials zunächst verzichtet. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der vorgesehene Biotoptyp auf dem Wege der Sukzession einstellen wird. Sollte dies nicht der Fall sein ist eine partielle Initialansaat von Süßgrasmischungen vorzunehmen. Die mesophilen Grünlandbereiche sollen zukünftig beweidet werden und werden daher mit einem 3-zügigen Zaun umzäunt. Zunächst werden diese Bereiche aber über einen Zeitraum von 3 Jahren gemäht. Das Mähgut wird zur Reduzierung der Nährstoffe abgefahren.

B.3.3 Artenschutz

Mit der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes wird eine Bebauung vorbereitet. Kann diese nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden, so ist der Bebauungsplan nicht vollzugsfähig und damit unwirksam. Bei der Aufstellung/ Änderung eines Bebauungsplanes ist daher generalisierend abzuschätzen, ob artenschutzrechtliche Vorschriften der Planverwirklichung entgegenstehen könnten.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten folgende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände:

- Verbot der Verletzung oder Tötung von Tieren sowie Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen
- Verbot der erheblichen Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten. Erhebliche Störungen sind anzunehmen, wenn eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population zu befürchten ist.
- Verbot der Naturentnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren

Der Schutzbereich umfasst nicht Nahrungs- und Jagdhabitats. Ein Verstoß liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ist eine Verschlechterung zu befürchten, können Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchgeführt werden (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen). (gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Verbot der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Bei dem betroffenen Plangebiet handelt es sich um einen gepflegten Hausgarten mit einem modernen Wohnhaus, in dem sich innerhalb des Änderungsbereiches kein alter Baumbestand befindet. Westlich schließt sich Waldbestand an. Von den geschützten Arten sind hier siedlungstolerante Arten, z.B. Brutvögel in Hecken- oder kleineren Gehölzen sowie jagende Fledermäuse zu erwarten. Allerdings ist ein Vorkommen gefährdeter bzw. rotlistiger Vogelarten innerhalb des Plangebietes aufgrund von ungeeigneten Habitatstrukturen nicht zu erwarten. Unwahrscheinlich sind Fledermausquartiere im vorhandenen Wohnhaus mit einer dichten Gebäudehülle. Bei der Umsetzung des zukünftigen Planungsrechtes sind Gehölzbestände, die als Fledermausquartiere in Frage kommen nicht betroffen. Störungen von Fledermäusen in benachbarten Baumquartieren sind grundsätzlich denkbar; allerdings liegen solche Störungen bereits vor, da das Wohnhaus und der Garten seit längerem genutzt werden. Solche Störungen werden durch die Umsetzung der Planung nicht erstmalig ausgelöst.

Zur Umsetzung des Planungsrechtes müssen keine Gehölze mit potentiellen Brutplätzen der hier vorkommenden Vogelarten dauerhaft beansprucht werden. Veränderungen im Gehölzbesatz können bei Gartenarbeiten eintreten, sind aber ursächlich nicht mit der Änderung des Bebauungsplanes verbunden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG gilt gemäß § 39 BNatSchG das Verbot für die Gehölzrodung in der Zeit zwischen 1. März und 30. September. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist während der Umsetzung des Planvorhabens nicht zu erwarten. Zwar dürften die Baumaßnahmen kleinräumig und zeitlich beschränkt Wirkungen auf etwaige Brutvögel im Nahbereich haben; diese sind aber nicht so einzuschätzen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der betroffenen Arten verschlechtern würde; u. a., da es allgemein weit verbreitete und überwiegend auch häufige Arten sind, für die ein gewisses ökologisches Anpassungsvermögen anzunehmen ist.

Anzeichen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen der Umsetzung der Planung entgegenstehen könnten, liegen nicht vor.

B.4 Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist weiterhin ausreichend durch die vorhandene Leitungsinfrastruktur gegeben.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zusammen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108C wurden auch örtliche Bauvorschriften über Gestaltung erlassen, die in der vorliegenden Änderungsplanung weiter gelten sollen und die nur geringfügig angepasst bzw. klargestellt werden.

Bei der Festsetzung der Dachform im § 2 der örtlichen Bauvorschrift wird nun eine geringfügige Erleichterung hinsichtlich der Dachneigung aufgenommen, in dem die Mindestdachneigung von 25 Grad auf 24 Grad herabgesetzt wird. Damit ist ein etwas breites Spektrum an Dachformen möglich, das insbesondere bei An- und Umbauten hilfreich sein kann.

Klarstellend wird in die §§ 2 und 3 aufgenommen, dass die Regelungen zur Dachneigung und zum Dachmaterial nicht für Terrassenüberdachungen gelten. Hier gibt es mittlerweile ein vielfältiges Angebot an Baumaterialien, wobei der Übergang von festen zu beweglichen Modellen fließend ist. Daher sollen für Terrassenüberdachungen, die als gestalterische Element keine weite städtebauliche Wirkung haben, keine Regelungen zur Neigung oder zum Material gelten.

D DATEN

D.1 Städtebauliche Werte

Nutzungsart	ALT	NEU
Allgemeines Wohngebiet	1.306 m ²	1.916 m ²
Grünfläche	442 m ²	0
Wald	170 m ²	2 m ²
Σ	1.918 m²	1.918 m²

STADT LOHNE
Die Bürgermeisterin
Lohne, den

.....

(Siegel)

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 108C - 1. Änderung „Zwischen Jägerstraße und Dobbenweg“ wurde ausgearbeitet durch pk plankontor städtebau gmbh, Ehernenstraße 126 in 26121 Oldenburg.

Oldenburg, den 13.07.2022



Dipl.-Ing. Lüders