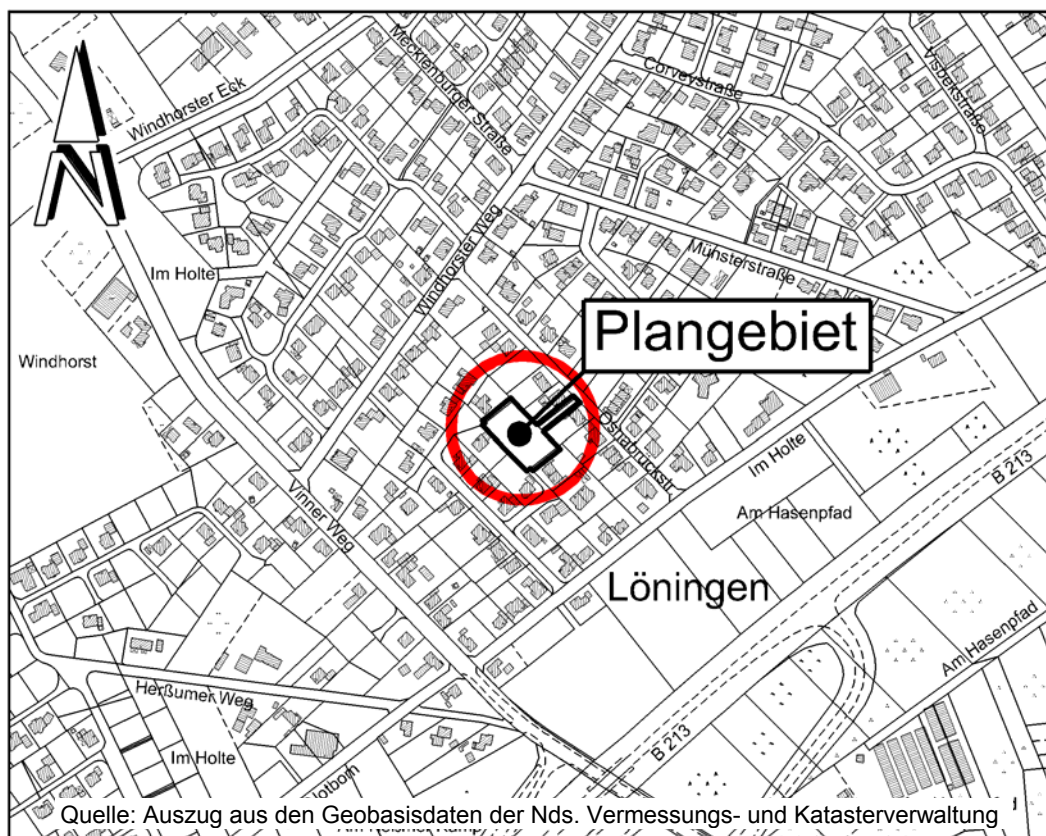


Begründung
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 51
„Im Holte II“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)



Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel. : 05951 - 951012
Fax: 05951 - 951020
j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	3
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
2.4 IMMISSIONSSITUATION.....	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	5
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	6
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	7
4.2 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	7
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	8
6 HINWEISE	9
7 VERFAHREN	9
ANLAGEN	10

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 51 „Im Holte II“ liegt im nordwestlichen Bereich der Ortslage von Lönningen. Er erstreckt sich vom Windhorster Weg im Nordwesten bis zu der Straße „Im Holte“ im Südosten und vom Vinner Weg im Südwesten bis zur Osnabrückstraße im Nordosten.

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 umfasst die Flurstücke 137/2 und 137/3, sowie Teile der Flurstücke 137/4, 137/12, 137/17 und 141/11 der Flur 20, Gemarkung Lönningen im zentralen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Im nördlichen und südlichen Bereich schließt der Castusweg an das Plangebiet an.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 51, rechtskräftig seit dem 14.10.1983, setzt die Flächen in seinem Geltungsbereich überwiegend als allgemeines Wohngebiet fest. Das vorliegende Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Bebauungsplanes und ist überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Den östlichen Teil des Plangebietes bildet ein Fuß- und Radweg, welcher als Erschließung für den Spielplatz dienen sollte.

Die nordwestlichen und südöstlichen Randbereiche des Plangebietes sind Teile von vorhandenen Wohngrundstücken.

Die festgesetzte Spielplatzfläche stellt sich als Rasenfläche dar, die durch Gehölzreihen zu den umliegenden Grundstücksflächen abgegrenzt ist. Eine Nutzung als Spielplatz ist bisher nicht erfolgt und auch zukünftig aufgrund der aufgelockerten Bebauungsstruktur im vorliegenden Siedlungsbereich mit vorhandenen Grünzonen im Umfeld, nicht erforderlich.

Mit der ersatzlosen Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) am 10.12.2008 ist ein Spielplatz rechtlich ebenfalls nicht mehr erforderlich.

Aufgrund dessen und der bereits bestehenden verkehrlichen Erschließung soll das Plangebiet daher mit der vorliegenden Planänderung einer Bebauung zugeführt und entsprechend der umliegenden Bebauung als Wohngebiet festgesetzt werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Teilfläche von ca. 2.470 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes und ist als Teil der bebauten Ortslage von Lönningen vollständig von Bebauung umgeben. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Grundfläche von ca. 985 qm erheb-

lich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich somit nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Das Plangebiet wurde im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 51 größtenteils als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt (siehe Anlage 1). Die Ränder sollten mit Bäumen bepflanzt werden. Die Fläche ist entsprechend unbebaut und stellt sich derzeit überwiegend als Rasenfläche dar, welche in den Randbereichen mit Gehölzen bestanden ist. Im Nordwesten und im Südosten grenzt der Castusweg an, welcher südöstlich des Plangebietes in die Straße "Im Holte" einmündet. Den östlichen Teil des Plangebietes bildet ein Fuß- und Radweg.

Die nordwestlichen und südöstlichen Randbereiche sind, wie auch die umliegenden Flächen, im Ursprungsplan Nr. 51 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend den getroffenen Festsetzungen hat sich im Umkreis des Plangebietes eine wohnbauliche Nutzung mit überwiegend eingeschossigen, teilweise auch zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern entwickelt. Die Freibereiche der Wohngrundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

2.4 Immissionssituation

Mit der Bundesstraße 213 verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in ca. 250 m Abstand südöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung und der innerörtlichen Lage mit umliegend vorhandener Bebauung, sind im Plangebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm zu erwarten.

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigun-

gen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 51 wurde das Flurstück 137/2 als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt. Das Flurstück 137/3 ist bisher als Verkehrsfläche festgesetzt. Die angrenzenden Flächen wurden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen (s. Anlage 1). Da im vorliegenden Plangebiet eine ergänzende Bebauung mit zwei Wohnhäusern vorgesehen ist, wird der Bereich des Spielplatzes ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die bisherige Verkehrsfläche (Fußweg) soll den angrenzenden Wohngrundstücken zugeteilt werden.

Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet (WA) nicht getroffen. Die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 51 wurden jedoch auf Grundlage der BauNVO 1977 getroffen. Insofern ergeben sich für den vorliegenden Teilbereich Änderungen des Nutzungskataloges dahingehend, dass die BauNVO 1977 in einem allgemeinen Wohngebiet Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausnahmsweise zulässt (§ 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO 1977). Diese Ausnahme wurde in den Nutzungskatalog der gültigen BauNVO 1990 nicht aufgenommen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 51 hatte für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und bei einer möglichen zweigeschossigen Bebauung eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Tatsächlich sind im Gebiet jedoch überwiegend eingeschossige Wohngebäude realisiert worden. Eine ergänzende Bebauung soll sich an diese entstandene Bebauungsstruktur anpassen. Aus diesem Grund wird die Zahl der Vollgeschosse im vorliegenden Plangebiet auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO 1990 ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Damit bleibt im Gegensatz zur BauNVO 1977 die Geschossfläche in anderen Geschossen, wie z.B. in Dachgeschossen, unberücksichtigt. Somit erübrigt sich im Plangebiet die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 51 ist seit dem 14.10.1983 rechtskräftig. Damit wurde die Festsetzung zur Grundflächenzahl auf Grundlage der BauNVO 1977 ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen getroffen. Für den bereits bislang als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen nordwestlichen bzw. südöstlichen Rand waren daher bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % der Grundstücke entstehen.

Für die jetzige Planänderung greift die BauNVO von 1990, welche für die Grundflächenzahl eine Neubestimmung zur Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO vorgenommen hat. Danach darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen lediglich um bis zu 50 %, d.h. im vorliegenden Fall bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Die offene Bauweise wurde im ursprünglichen Bebauungsplan im umliegend festgesetzten Wohngebiet nicht weiter eingeschränkt. Das Gebiet ist jedoch fast ausschließlich mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Plangebiet die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um eine ausreichende Anpassung an die umliegende Bauungsstruktur zu gewährleisten.

Durch die Einbeziehung der ehemaligen Spielplatzfläche in das allgemeine Wohngebiet kann der bislang im angrenzenden Wohngebiet festgesetzte Bauteppich ausgeweitet werden. Der überbaubare Bereich wird so gestaltet, dass er im Nordwesten sowie im Südosten an die vorhandenen Baugrenzen anschließt.

Für das vorliegende Plangebiet wird bis zu einem Abstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Ausschluss von Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen diese Anlagen dagegen zulässig sein. Diese Festsetzung entspricht der auch in anderen Bebauungsplänen der Stadt getroffenen Regelung.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 51 wurde das Flurstück Nr. 137/2 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, welche randlich mit Einzelbäumen bepflanzt werden sollte. Mit der vorliegenden Planung werden diese Festsetzungen aufgehoben (s.a. Kap. 4.2).

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planänderung wird eine öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ und ein Fuß - und Radweg überplant und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Aufgrund der aufgelockerten Bebauungsstruktur im vorliegenden Siedlungsbereich und den umliegend vorhandenen Grünzonen sind ausreichend Möglichkeiten für Kinderspiel gegeben. Ein Spielplatz wurde im Plangebiet daher bisher nicht realisiert. Ein Erfordernis ist auch zukünftig nicht zu erwarten, sodass sich erhebliche negative Auswirkungen durch den Wegfall der geplanten Spielplatzfläche für die umliegenden Wohngrundstücke nicht ergeben.

Durch die Einbeziehung in das allgemeine Wohngebiet wird innerhalb der bisherigen Grünfläche eine ergänzende Bebauung in geringem Umfang (zwei Wohngebäude) ermöglicht. Da im Plangebiet die Nutzungsmöglichkeiten im Wesentlichen an die der umliegenden Flächen angepasst werden und die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Im Gegenzug entfallen durch die Planänderung mögliche Immissionen durch Kinderlärm, wie sie durch einen genutzten Kinderspielplatz zu erwarten gewesen wären. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass solche Immissionen zu den üblichen Spielzeiten in allen Wohngebieten hinzunehmen sind.

4.2 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Lönningen und vollständig von Bebauung umgeben. Mit der vorliegenden Planung soll auf dem Flurstück Nr. 137/2 (festgesetzte Grünfläche) eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Die geplante Änderung kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 2.470 qm großen innerstädtischen Bereich. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 ca. 985 qm. Der städtebaulich erforderliche Eingriff durch die im Rahmen der Nachverdichtung (Ausweisung einer bisherigen Grünfläche als allgemeines Wohngebiet) mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen.

Im vorliegenden Fall erfüllen die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ und die Gehölzanpflanzungen jedoch keine Kompensationsfunktion. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Für die Spielplatzfläche wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung der Fläche darstellen würden. Auch für die zu pflanzenden Einzelbäume ist keine Festsetzung enthalten, die bei Abgang der Gehölzstrukturen eine entsprechende Neuanpflanzung fordert und dadurch die Funktion einer Ausgleichsmaßnahme erfüllen würde. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz

Im Gebiet sind Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Soweit im Rahmen der Realisierung geplanter Bauvorhaben Bäume beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten jedoch nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der Gärten und den umliegend vorhandenen Grünzonen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) stattfinden. Alternativ kann ein Einschlag außerhalb dieser Frist zugelassen werden, sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Das Plangebiet grenzt im Südwesten und im Nordwesten unmittelbar an den Castusweg. Dieser hat über weitere Straßenzüge Anschluss an die übergeordneten Straßen. Der Anschluss des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist somit sichergestellt.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist Teil eines technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereiches. Für die geplante Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich. Die Ver- und Entsorgungssituation wird durch die vorliegend geplante Ergänzung um zwei Wohngrundstücke gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 51 somit nicht wesentlich geändert.

6 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 01.05.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So werden u.a. ab 01.01.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

Der Stadt Lönningen sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter und der Unternehmer der Arbeiten.

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach Anzeige unverändert zu lassen bzw. ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 1 und 2 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz).

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 01.06.2015 bis 01.07.2015 öffentlich im Rathaus der Stadt Löningen ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 22.07.2015.

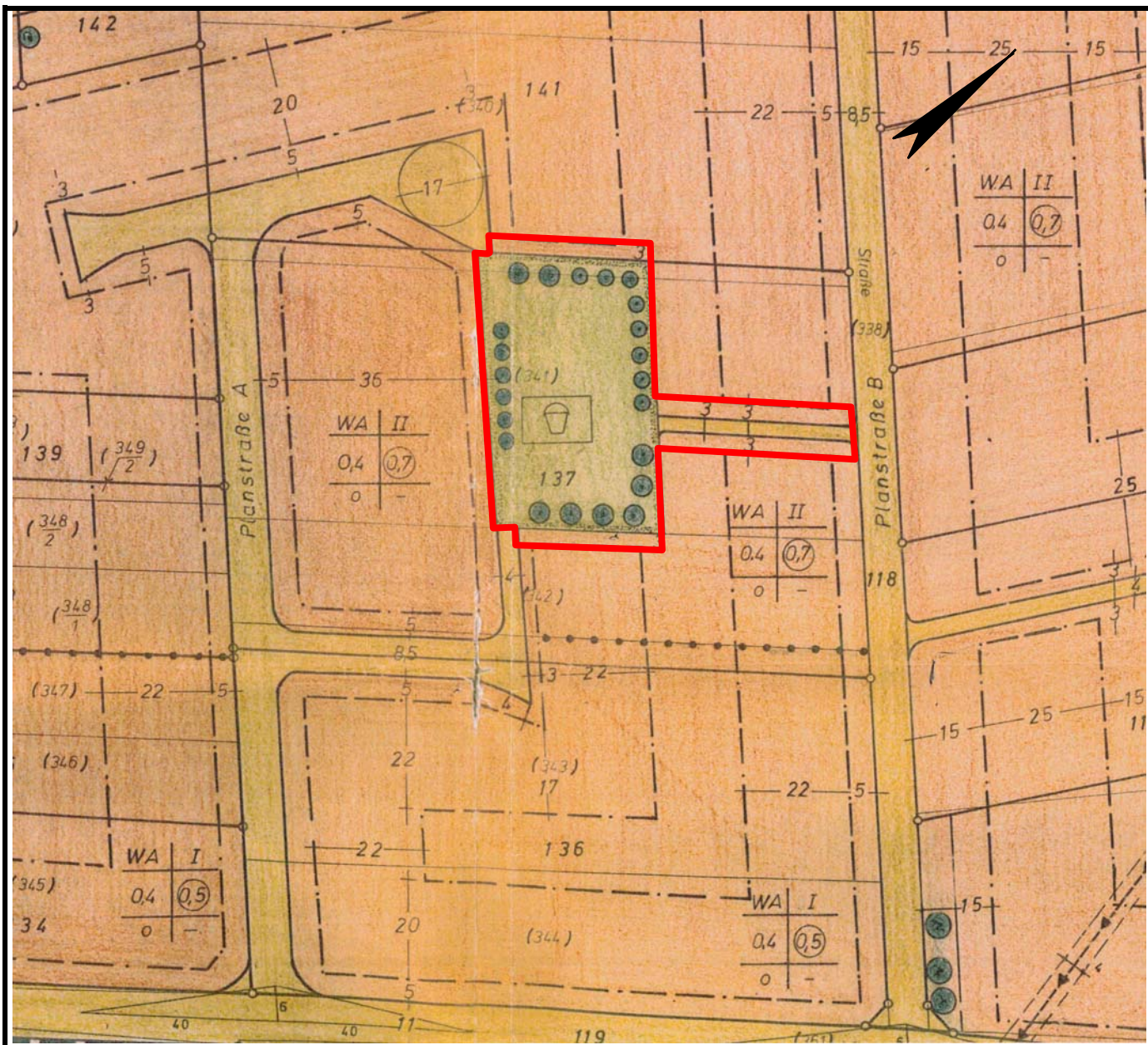
Löningen, den 22.07.2015

gez. Marcus Willen

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 51



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 51, 1. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 51

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 51:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,7 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise
- Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz
- Zu pflanzender Einzelbaum

Stadt Lönningen

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 51,
1. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 51
- kein Maßstab -**