

## B e g r ü n d u n g

=====

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 "Schellohner Weg/Lindenstraße" für den Bereich "Linden-/Stettiner-Berliner Straße und An der Kirchenziegelei" der Stadt Lohne gemäß § 9 (8) BBauG

### Allgemeines:

Die Stadt Lohne hat die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 für das Gebiet zwischen der Lindenstraße/Stettiner Straße/Berliner Straße und An der Kirchenziegelei aufgestellt, um in dem Bereich abweichend von den bisherigen städtebaulichen Vorstellungen auch andere Vorhaben verwirklichen zu können.

Durch die Verkabelung der 20 KV-Freileitung zwischen der Straße An der Kirchenziegelei und der Königsberger Straße ergibt sich zudem eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit, die durch die Veränderung der überbaubaren Flächen auch planungsrechtlich verankert wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde in einem Teilbereich des Plangebietes überprüft und entsprechend den neuen Gegebenheiten festgesetzt.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13 werden Teilflächen des genehmigten Bebauungsplanes Nr.13 "Lindenstraße/Schellohner Weg" überplant.

### Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen werden in der Bebauungsplanänderung durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Bebauung der Flurstücke kann nur innerhalb der vorgesehenen Bauflächen vorgenommen werden. Die Grenz- und Gebäudeabstände regeln sich nach der Niedersächsischen Bauordnung. Art und Maß der baulichen Nutzung sind in jeder Baufläche im Bebauungsplan angegeben.

Mit der zwingenden Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse von drei Geschossen (III) und zwei Geschossen (II) im nördlichen Planänderungsbereich soll durch die Höhenabstufung eine geordnete bauliche Entwicklung gewährleistet werden, die auch dem Charakter der angrenzenden Planbereiche entspricht.

Um ein geordnetes und gesundes Nebeneinander im Plangebiet zu gewährleisten, wurde das vorhandene Gewerbegebiet (GE) dahingehend eingeschränkt, daß dort nur noch Betriebe oder Betriebsarten zulässig sind, deren Emissionen nicht wesentlich stören (GE<sub>E</sub>).

Verkehrseinrichtungen:

Das Planänderungsgebiet wird verkehrsmäßig durch die Lindenstraße, Straße An der Kirchenziegelei, Berliner Straße, Königsberger Straße und Stettiner Straße erschlossen.

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke werden sightfrei gehalten. Etwaige Sichthindernisse (Hecken, Büsche usw.) werden entfernt bzw. auf eine Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante zurückgeschnitten und ständig auf dieser Höhe gehalten.

Für die Unterbringung der Kraftfahrzeuge sind die notwendigen Einstellplätze in Form von offenen Stellplätzen oder als Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten. Die Anzahl der Einstellplätze ergibt sich aus der jeweiligen Rechtsvorschrift.

Öffentliche Stellplätze sind im Bereich des Wendhammers der Königsberger Straße und des östlichen Teiles der Berliner Straße geplant. Weitere Stellplätze befinden sich im unmittelbaren Anschlußbereich am Gymnasium.

Private Stellplätze sind u.a. südlich zwischen der Berliner Straße und den dreigeschossigen Wohngebäuden angeordnet.

Grünflächen:

In dem Planänderungsgebiet wurde kein Kinderspielplatz ausgewiesen, da im unmittelbar angrenzenden Bereich am Gymnasium sowohl Kinderspiel- als auch andere Freiflächen zur sportlichen Betätigung vorhanden sind.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser

Das Planänderungsgebiet ist an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kanalisation (Trennsystem) zum Klärwerk. Die Oberflächenwasser werden in Regenwasserkanälen gesammelt und dem nächsten öffentlichen Wasserzug zugeleitet.

Elt.-Versorgung

Die Versorgung des Planänderungsgebietes erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG.

Löschwasserversorgung

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlage werden die notwendigen Hydranten für die Entnahme von Löschwasser eingebaut.

Müllbeseitigung

Das Planänderungsgebiet ist an die Kreismüllabfuhr angeschlossen.

Ordnung von Grund und Boden:

Das Planänderungsgebiet ist bereits zum größten Teil erschlossen. Umlegungen zur Nutzung des Baulandes im Sinne des § 45 ff BBauG sind zwar grundsätzlich nicht vorgesehen, können aber bei Bedarf durchgeführt werden.

Erschließung:

Die Erschließung des Planänderungsgebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 123 ff BBauG durch die Stadt Lohne. Den Zeitpunkt der Durchführung der restlichen Erschließungsmaßnahmen bestimmt die Stadt Lohne. Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht gemäß § 123 (4) BBauG nicht.

Die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 127 BBauG sowie § 6 KAG durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungssatzung der Stadt Lohne.

Kosten der Durchführung:

Die der Stadt Lohne bei der Durchführung der Planung entstehenden Kosten belaufen sich nach Abzug der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen auf:

Grunderwerb	35.000,00 DM
Straßenbau	80.000,00 DM
Oberflächenentwässerung	20.000,00 DM
Schmutzwasserkanalisation	50.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	6.000,00 DM
insgesamt	<u>191.000,00 DM</u> =====

Nach den z.Zt. geltenden Satzungen werden ca. 90 % der Kosten durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt.

Aufgestellt:

2842 Lohne, den 14. Febr. 1979

*Göttke-Krogmann*

(Göttke-Krogmann)  
Bürgermeister

*Becker*

(Becker) *H*  
Staddirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 29.05.1979  
bis einschließlich 29.06.1979 öffentlich ausgelegen.

2842 Lohne, den 06.11.1979



*Niesel*

(Niesel)  
Staddirektor

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 17.01.80

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

*Abbe*