

## B e g r ü n d u n g

=====

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Bahnhof-/Deichstraße" für den Bereich "Korken-/Deich-/Friedrich-Taphorn-Straße" der Stadt Lohne gemäß § 9 (8) BBauG

### Allgemeines:

Die Stadt Lohne hat die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 für das Gebiet zwischen der Korken-/Deich-/Friedrich-Taphorn-Straße aufgestellt, um in dem Bereich Bauvorhaben abweichend von den bisherigen städtebaulichen Überlegungen, insbesondere hinsichtlich der Erschließungsvorstellungen, verwirklichen zu können.

Durch die Anlegung einer Wohnstraße soll der Bau von Atrium- und Einfamilienwohnhäusern ermöglicht werden. Die bisherigen Vorstellungen einer privaten Erschließung waren nicht realisierbar.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde überprüft und entsprechend den neuen Überlegungen festgesetzt.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wird eine Teilfläche der genehmigten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Bahnhof-/Deichstraße" 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.

Um den Anforderungen an einen ausreichenden Immissionsschutz gerecht zu werden, wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Oldenburg die Festsetzung der Flächen, in denen bauliche Schallschutzmaßnahmen an und in Wohngebäuden im Bereich der Kronenstraße vorzusehen sind, mit in diese 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. übernommen.

Im westlichen Planbereich sind Atriumhäuser mit Pultdach vorgesehen, was eine zusätzliche Schallschutzwirkung mit sich bringt. Im östlichen Bereich ist die Errichtung von kleinen 2-geschossigen Einfamilienwohnhäusern mit flachgeneigten Dächern vorgesehen. Näheres ist dem Bauentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 zu entnehmen.

### Verkehrseinrichtungen:

Das Planänderungsgebiet wird verkehrsmäßig durch die Kronenstraße und die Planstraße "A" erschlossen.

Das im Plan eingetragene Sichtdreieck wird sichtbar 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 der Planstraße "A" geplant.

Grünflächen: In dem Planänderungsgebiet wurde kein Kinderspielplatz ausgewiesen, da im unmittelbar östlich angrenzenden Planbereich Nr. 12/VI in ca. 150 m Entfernung ein Kinderspielplatz eingeplant ist.

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

Abwasser  
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kanalisation (Trennsystem) zur Kläranlage. 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 noch nicht 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	DM	32.500,--
Straßenbau	DM	60.000,--
Oberflächenentwässerung	DM	15.000,--
Schmutzwasserkanalisation	DM	25.000,--
Straßenbeleuchtung	DM	3.000,--
insgesamt	DM	135.500,--
		=====

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

Aufgestellt:

2842 Lohne, den 09. Mai 1979

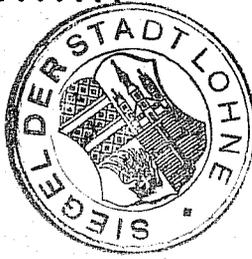
Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

*[Handwritten Signature]*  
.....  
(Göttke-Krogmann)  
Bürgermeister

*[Handwritten Signature]*  
.....  
(Nordlohne)  
Städt. Oberrat *[Initials]*

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 20.08.1979 bis einschließlich 20.09.1979 öffentlich ausgelegen.

2842 Lohne, den ..27.02.1980



*[Handwritten Signature]* Hat vorgelegen  
Oldenburg, den 07. März 1980  
Bez.-Reg. Weser-Ems  
(Niesel)  
Stadtdirektor  
im Auftrage *[Handwritten Signature]*