

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 2o A für den Bereich zwischen Schellohner Weg, Garten- und Overbergstraße sowie Strothmannsweg der Stadt Lohne gemäß § 9 (6) BBauG

Allgemeines:

Die Stadt Lohne hat für das Gebiet zwischen Schellohner Weg, Garten- und Overbergstraße sowie Strothmannsweg den vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt und dadurch einen Teil des mit Verfügung des Herrn Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg vom 25.4.1967 genehmigten Bebauungsplanes Nr. 2o "Achtern Thun" überplant, um für das Plangebiet eine bessere Erschließung und intensivere Bebauung zu ermöglichen.

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Privatbesitz.

Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen einschl. Parkflächen werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Eintragungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Baugrenzen und der Flächen für die Grünanlagen sind Festsetzungen des Bundesbaugesetzes.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke kann innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen.

Die Überschreitung der Grundflächen von 0,4 auf 0,5 wird damit begründet, daß im Planbereich entlang des Schellohner Weges nach der Planzeichenerklärung Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen bis zu 50 m Länge zugelassen sind. Bei der Errichtung von Hausgruppen wird in Teilbereichen die Grundflächenzahl von 0,4 nicht ausreichen. Aus städtebaulichen Gründen wurde daher die Grundflächenzahl für den Planbereich am Schellohner Weg auf 0,5 festgesetzt.

Verkehrseinrichtungen:

Das Plangebiet erhält Verkehrsanschluß zum Strothmannsweg und zur Gartenstraße.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind öffentliche Parkplätze im Verhältnis 1 : 3 vorgesehen.

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. Für Garagen ist ein Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Grünflächen:

Im Plangebiet ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser:

Das Plangebiet wird 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 öffentlichen Wasserzug Nr. 3 zugeleitet.

Elt.-Versorgung:

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG. Es ist eine Verkabelung der Hausanschlüsse vorgesehen.

Löschwasserversorgung:

Im Zuge der Herstellung der Wasserversorgungsanlage werden die notwendigen Hydranten eingebaut.

Müllbeseitigung:

Das Plangebiet wird an die städtische Müllabfuhr angeschlossen.

Ordnung von Grund und Boden:

Das Plangebiet befindet sich im Privatbesitz. Umlegungen zur Nutzung des Baulandes im Sinne der §§ 45 ff. BBauG sind nicht vorgesehen.

Falls die Übereignung der Verkehrsflächen nicht aufgrund freiwilliger Vereinbarungen möglich ist, soll diese nur in Ausnahmefällen in einem Verfahren nach §§ 85 ff. BBauG erfolgen.

Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 123 ff. BBauG durch die Stadt. Den Zeitpunkt der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bestimmt die Stadt Lohne. Ein Rechtsanspruch auf Erschließung gemäß § 123 (4) BBauG besteht nicht. Die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 127 des BBauG sowie § 9 KAG durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungssatzung.

Kosten der Durchführung:

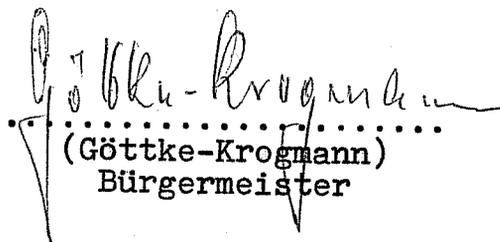
Die der Stadt Lohne bei der Durchführung der Planung entstehenden Kosten belaufen sich nach Abzug der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen auf:

Grunderwerb	50.000,-- DM
Straßenbau	170.000,-- DDM
Oberflächenentwässerung	65.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	4.000,-- DM
Schmutzwasserkanalisation	<u>90.000,-- DM</u>
	379.000,-- DM
+ Mehrwertsteuer	<u>42.000,-- DM</u>
insgesamt	<u>421.000,-- DM</u>
	=====

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

Aufgestellt:

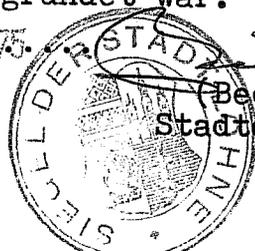
2842 Lohne, den 14. Juni 1974


.....
(Götcke-Krogmann)
Bürgermeister


.....
(Becker)
Stadtdirektor

Diese Begründung hat mit Ausnahme der Ausführungen des 2. Absatzes unter dem Abschnitt "Festsetzungen" gemäß § 2 (6) BBauG vom 19.11.1974 bis einschl. 24.12.1974 öffentlich ausgelegen. Die Ergänzung der Begründung wurde aufgrund des Hinweises des Herrn Präsidenten des Niedersächsischen Verwaltungsbezirks Oldenburg zusätzlich aufgenommen, weil die Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,5 nicht begründet war.

2842 Lohne, den 7. Mai 1975.


(Becker)
Stadtdirektor