

B e g r ü n d u n g  
=====

In Auftrage

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.21 A "Bakumer Straße/  
Carumer Straße" für den Bereich "Carumer Straße/Am Zuschlag  
und Bruchweg" der Stadt Lohne  
gemäß § 9 (8) BBauG

Allgemeines:

Für das Gebiet zwischen Carumer Straße, Bruchweg  
und Am Zuschlag wurde der Bebauungsplan Nr.21 A  
als 3. Änderung neu gefaßt, um den veränderten  
städtebaulichen Vorstellungen Rechnung zu tragen  
und eine wirtschaftlichere Erschließung zu  
ermöglichen.

Durch die Verkabelung der 20 KV-Freileitung  
zwischen der Carumer Straße und dem Bruchweg  
ergibt sich zudem eine bessere bauliche Ausnutz-  
barkeit, die durch die Veränderung der überbau-  
baren Flächen auch planungsrechtlich verankert  
wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Plan-  
änderungsgebiet überprüft und entsprechend den  
neuen Gegebenheiten festgesetzt.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.21 A  
werden Teilflächen des genehmigten Bebauungsplane  
Nr.21 A -Teil A- "Bakumer Straße/Carumer Straße"  
und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.21 A  
-Teil 1- überplant.

Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen werden in der Bebauungsplan-  
änderung durch Straßenbegrenzungslinien festge-  
setzt.

Die Bebauung der Grundstücke kann nur innerhalb  
der vorgesehenen Bauflächen im westlichen Plan-  
bereich bei offener Bauweise bis zu 2 Vollge-  
schossen, im östlichen Planbereich zwingend  
2-geschossig erfolgen, wobei auch Doppelhäuser  
zulässig sind.

Mit der zwingenden Festsetzung der Anzahl der  
Vollgeschosse von 2 Geschossen (II) im östlichen  
Planbereich soll durch die Höhenabstufung von der  
Stadtmitte zum Stadtrand eine geordnete bauliche  
Entwicklung gewährleistet werden, die auch dem  
Charakter der angrenzenden Planbereiche ent-  
spricht.

Unter Punkt 3) der textlichen Festsetzungen sind  
Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der zu-  
lässigen Dachformen aufgestellt worden, um die  
umliegende, vorherrschende Gebäudecharakteristik  
(Giebeldächer) auch künftig zu erhalten und fort-  
zuführen. Im Rahmen dieser Festsetzungen sind  
jedoch noch ausreichend Möglichkeiten einer  
individuellen Bauplanung gegeben.

Als Anlage zu dieser Begründung ist ein Bebauungsentwurf zum Bebauungsplan beigelegt, in dem die Vorstellungen der Stadt Lohne über die künftigen Grundstücksaufteilungen, die weitere bauliche Entwicklung sowie die vorgesehenen bzw. vorhandenen Straßenquerschnitte (-profile) dargelegt werden.

Verkehrseinrichtungen:

Das Planänderungsgebiet wird verkehrsmäßig durch die Straße Am Zuschlag, Carumer Straße (K 263), Bruchweg, Binsenweg und Rispenweg 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 Parkplätze sind im Bereich der Carumer Straße (K 263), dem Bruchweg sowie im Bereich des Wendehammers am Rispenweg z.T. vorhanden bzw. eingeplant.

Grünflächen:

In dem Planänderungsgebiet wurde kein Kinderspielplatz ausgewiesen, da im unmittelbar angrenzenden nordöstlichen Planbereich Nr.44 an der Ketteler-Schule (Grundschule) und dem Kindergarten 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) zur Kläranlage. Das Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation dem nächsten öffentlichen Wasserzug zugeleitet.

Elt.-Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes 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.

Kinderspielplatz für das Baugebiet  
Nr. 21-A - 3. And.

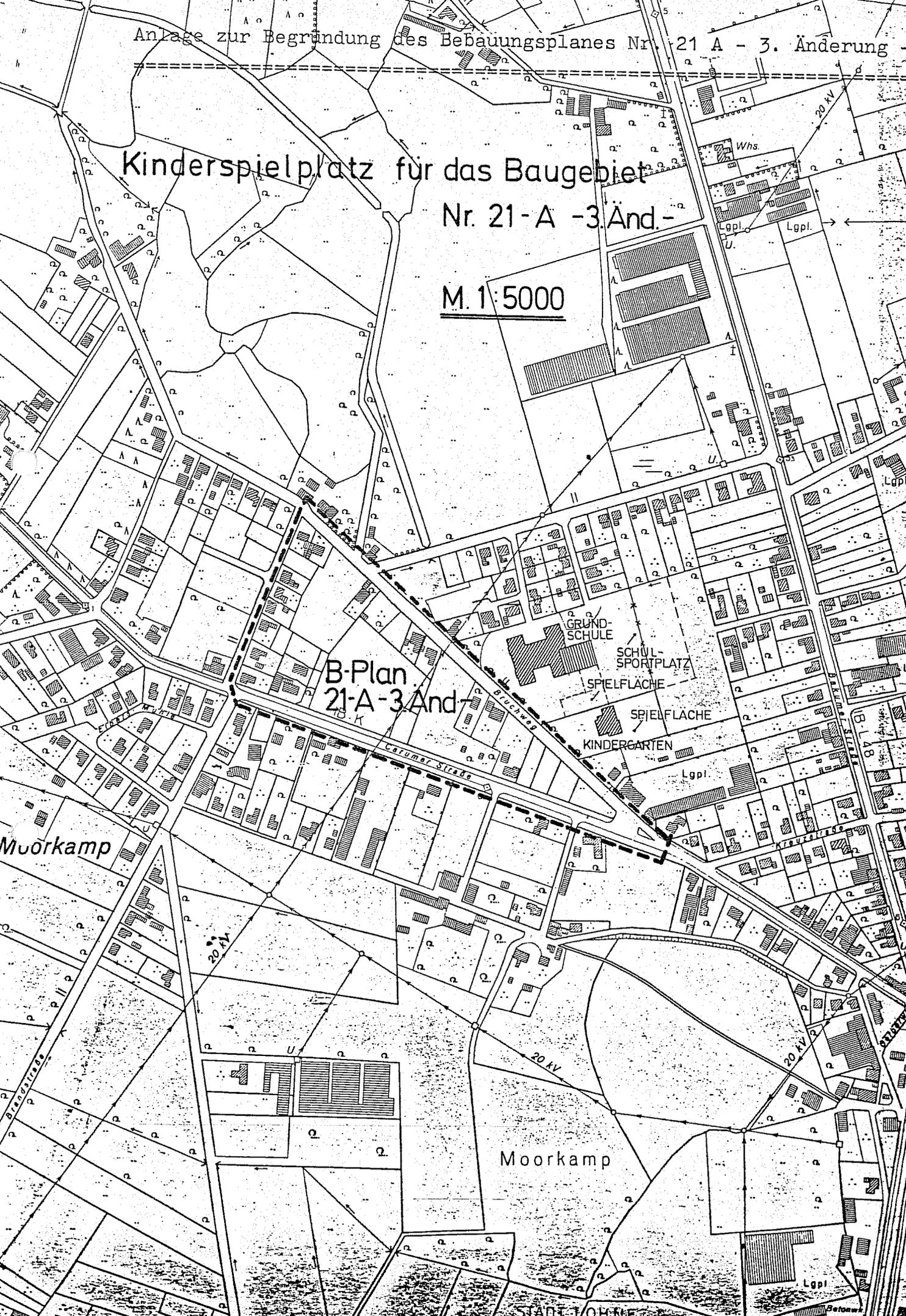
M. 1:5000

B-Plan  
21-A-3. And.

Moorkamp

Moorkamp

STADT TORTEL



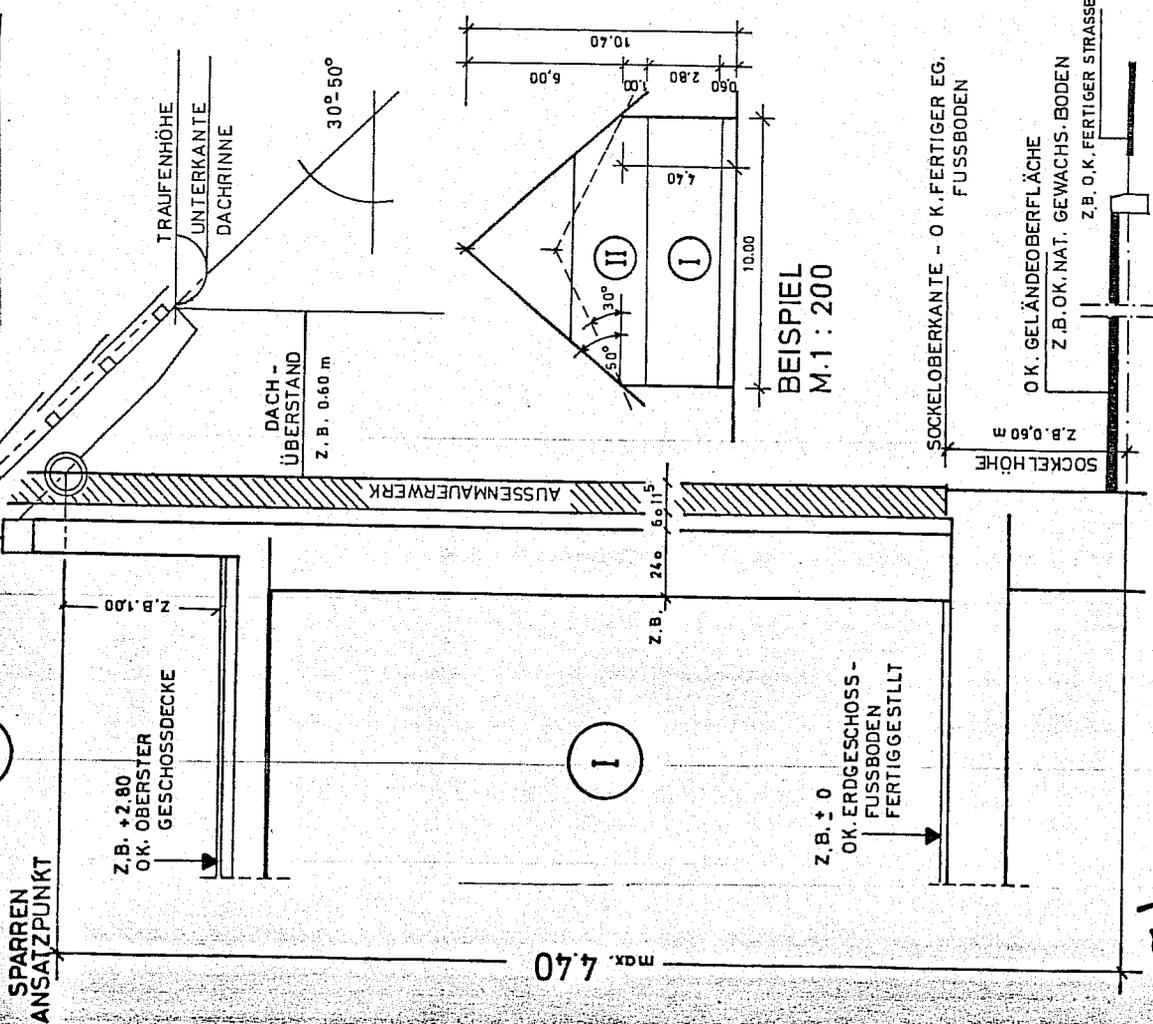
# HÖHENENTWICKLUNG DER WOHNGEBÄUDE M.1:20

(GEBÄUDE MIT DACHSTUHL)

Anlage zur  
Begründung des  
B.-Planes Nr. 21-A-3.A

ZUR TEXTLICHEN  
FESTSETZUNG PKT. 3.

— VERKLEINERUNG —

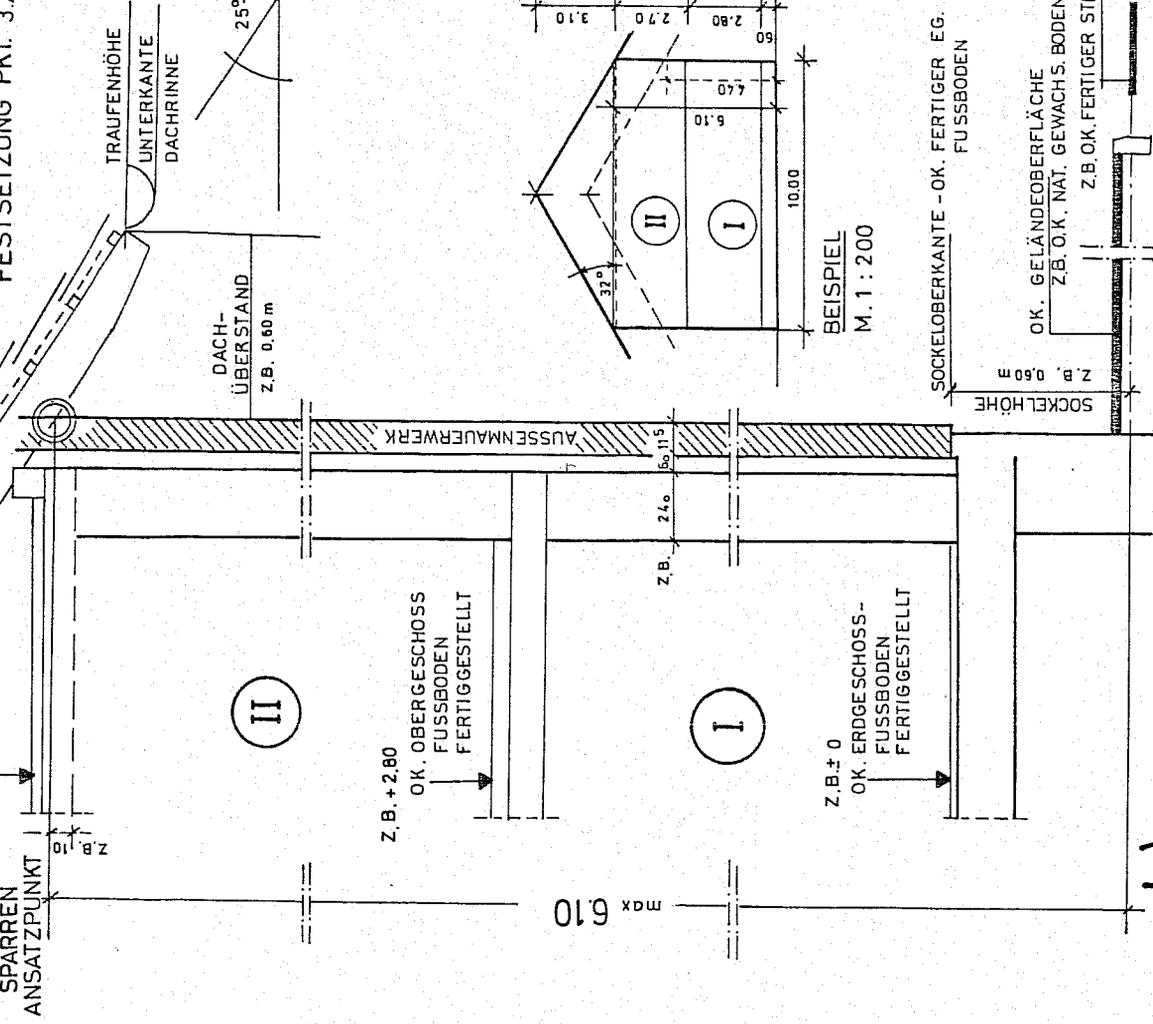


a)

SPARREN ANSATZPUNKT

Z.B. + 5.56  
OK. OG. DECKE

ZUR TEXTLICHEN  
FESTSETZUNG PKT. 3.



b)