

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 35 "Schellohne" der
Stadt Lohne (Oldenburg)

Allgemeines:

Die Stadt Lohne hat für die Straße nach Voßberg (Gemeindestraße Nr. 416) im Ortsteil Schellohne den vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt, um das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet zu erschließen und der Bebauung zuzuführen.

Gleichzeitig soll auch die bauliche Entwicklung der bereits bebauten Grundstücke durch rechtliche Festsetzungen gesichert werden.

Für die westlich angrenzende Vorbehaltsfläche eines Allgemeinen Wohngebietes wurde vorsorglich 1 Straßenanschlußstutzen zur Gemeindestraße eingeplant.

Die Planung entspricht den Darstellungen des ergänzten Flächennutzungsplanes.

Festsetzungen nach § 9 BBauG:

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

Die Eintragungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der zwingenden Baulinien und Baugrenzen sowie der Gebäudestellungen sind Festsetzungen des Bundesbaugesetzes.

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

Für die vorhandene Hochspannungsleitung der Energieversorgung Weser-Ems sind allgemeine Sicherheitsabstände von 5,0 m ab Leitungssachse einzuhalten. Eine Bebauung in diesem Bereich ist nur bedingt möglich.

Verkehr, Straßen und Wege:

Das Plangebiet wird durch die Gemeindestraße Nr. 416 erschlossen, die in unmittelbarer Nähe des neuen Gymnasiums in den Schellöhner Weg einmündet.

An der nördlichen Begrenzung des Plangebietes besteht eine Straßenbindung zur Landesstraße 48 nach Bakum.

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

Die nach der RGAO geforderten Einstellplätze für Kfz sind als offene Stellplätze oder als Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten.

Standorte für Garagen werden aus Gründen einer individuellen Bauplanung nicht festgesetzt.

Für Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die vor der Baulinie liegenden offenen Stellplätze dürfen nicht als Garagen ausgebaut werden.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser:

Das Plangebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen. Es besteht kein Anschlußzwang.

Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch eine Rohrleitung mit Anschluß an die städtische Entwässerungsanlage.

Die Oberflächenwasser sollen nach erfolgten Ausbaumaßnahmen in den öffentlichen Wasserzug Nr. 3 eingeleitet werden.

Bis zur Herstellung der Regenwasserleitung wird das Regenwasser auf den einzelnen Baugrundstücken durch Untergrundversickerung abgeleitet.

Die Stadt beantragt zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter die Zustimmung der Hase-Wasseracht.

Elt-Versorgung:

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

Löschwasserversorgung:

Die Anlage von Hydranten erfolgt nach den Weisungen des zuständigen Brandverhütungsingenieurs

Müllbeseitigung:

Das Plangebiet wird an die städtische Müllabfuhr angeschlossen.

Ordnung von Grund u. Boden:

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Einige Eigentümer haben sich bereits verkaufsbereit erklärt.

Umlegungen zur Nutzung des Baulandes im Sinne der §§ 45 ff. BBauG werden privatrechtlich durchgeführt.

Die Flächen für die Verbreiterung der Gemeindestraße Nr. 416 sowie die der Planstraße werden von den derzeitigen oder späteren Eigentümern an die Stadt abgetreten.

Falls die Übereignung der Verkehrsflächen nicht auf Grund 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 besteht nicht.

Kosten der Durchführung:

Im Plangebiet sind Straßenflächen für den endgültigen Ausbaustand wie folgt vorgesehen:

Gemeindestraße Nr. 416	
einschl. Verbreiterungen	4.300,-- qm
Planstraße	<u>400,-- qm</u>
insgesamt:	4.700,-- qm

Bei Annahme eines Neubau-Durchschnittsatzes von 40,-- DM/qm für Freilegung, Fahrbahn, Bürgersteige und Entwässerung und eines bisherigen Bestandswertes von 30 % ergeben sich folgende voraussichtliche Gesamtkosten:

$$\begin{aligned} \text{Gemeindestraße 416: } & 70 \% \text{ von } 4.300,- + 400 \times 40, \\ & = \text{ca. } 136.000,- \text{ DM.} \end{aligned}$$

Die Kosten werden zum Teil durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt.

Aufgestellt:

Lohne, den 22. April 1970

Dullweber
.....
(Dullweber)
Bürgermeister



Becker
.....
(Becker)
Stadtdirektor