

## B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 47 für das Gebiet nördlich  
der Wicheler Straße der Stadt Lohne gemäß  
§ 9 (6) BBauG

### Allgemeines:

Der Rat der Stadt Lohne hat beschlossen, für das zum größten Teil bereits erschlossene Gebiet zwischen Wicheler Straße und Wicheler Flur die Neufassung des Bebauungsplanes vorzunehmen, da durch die veränderte Situation auf dem Baumarkt der Verkauf von Bauplätzen mit 4-geschossigen Reihenhäusern im äußeren Stadtbezirk kaum noch möglich ist. Andererseits liegen eine Reihe von Anfragen über die Zuweisung des Bauplatzes für die Errichtung eines Einfamilienhauses vor. Im Zuge der Neufassung des Planes wurden einige Baugrenzen verlegt und in einem Teilgebiet anstatt der zwingend die maximal 2-geschossige Bauweise festgesetzt.

Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme der Verkehrsflächen im Eigentum der Stadt Lohne und im Privateigentum.

### Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Eintragungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Baugrenzen sind Festsetzungen des Bundesbaugesetzes. Die bauliche Nutzung der Grundstücke kann innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen.

### Verkehrseinrichtungen:

Das Plangebiet wird von der Wicheler Straße und der Wicheler Flur zunächst erschlossen. Die beiden Straßen sind verkehrsmäßig an die L 46 angeschlossen. Die innere Erschließung des Geländes erfolgt durch die eingetragenen Planstraßen.

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.

Die nach der NBauO und der Garagenverordnung geforderten Einstellplätze für Kraftfahrzeuge sind als offene Stellplätze oder als Garagen auf den einzelnen Grundstücken zu errichten.

Grünflächen:

Im Plangebiet sind 2 Kinderspielplätze ausgewiesen.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung sowie die Straßen- und Hausentwässerung erfolgt über eine Kanalisation (Trennsystem) zum Klärwerk. Die Oberflächenwasser werden in Regenwasserkanälen gesammelt und dem öffentlichen Wasserzug Nr. 1 zugeleitet.

Elt.-Versorgung

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

Löschwasserversorgung

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

Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird an die Kreismüllabfuhr angeschlossen.

Ordnung von Grund und Boden:

Das Plangebiet befindet sich in Privatbesitz und zum größten Teil im Eigentum der Stadt Lohne. Umlegungen zur Nutzung des Baulandes im Sinne der §§ 45 ff. BBauG sind nicht erforderlich, ggfs. erfolgt in Einzelfällen eine Grenzregelung gemäß §§ 80 ff. BBauG.

Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 123 ff. BBauG durch die Stadt Lohne. Den Zeitpunkt der Durchführung der 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 § 9 KAG durch Erhebung von

Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungssatzung.

Kosten der Durchführung:

Die der Stadt Lohne bei der Durchführung entstehenden Kosten betragen nach überschläglicher Ermittlung:

Straßenbau	= 750.000,-- DM
Oberflächenentwässerung	= 260.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	= 50.000,-- DM
Schmutzwasserkanalisation	= 400.000,-- DM

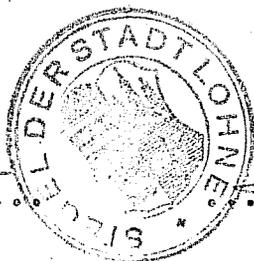
Gesamtkosten: 1.460.000,-- DM  
 =====

Nach den zur Zeit geltenden Satzungen werden ca. 90 % der Kosten durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt. Die Erschließungsanlagen sind in diesem Plangebiet bereits zum größten Teil vorhanden.

Aufgestellt:

2842 Lohne, den 17. März 1976

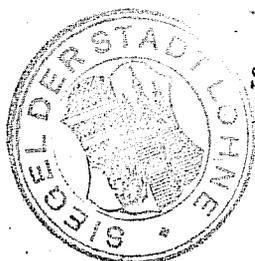
*Göttke-Krognann*  
 .....  
 (Göttke-Krognann)  
 Bürgermeister



*(Becker)*  
 .....  
 (Becker) No  
 Stadtdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) BBauG vom 4. Januar 1977 bis einschließlich 4. Febr. 1977 öffentlich ausgelegen.

2842 Lohne, den ..... 2. JUNI 1977



*(Becker)*  
 Stadtdirektor