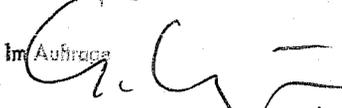


B e g r ü n d u n g
=====

Im Auftrage 

zum Bebauungsplan Nr.61 für den Bereich nördlich der L 45/
Siekmannstraße der Stadt Lohne
gemäß § 9 (8) BBauG

Allgemeines:

Der Rat der Stadt Lohne hat am 10.12.1975 beschlossen, für das Gebiet "nördlich der L 45/Siekmannstraße" den Bebauungsplan Nr.61 aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für künftige gewerbliche Bauvorhaben in dem Plangebiet zu schaffen.

Die Planungsüberlegungen entsprechen der Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan von 1972 der Stadt Lohne. Bei der z.Zt. in Arbeit befindlichen Neufassung des Flächennutzungsplanes ist der o.g. Bereich ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt und wird noch nach Westen erweitert.

Die Flurstücke sind überwiegend in privatem Besitz.

Im Plangebiet ist als "Pufferzone" zum südöstlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplanes Nr.60 eine Schutzpflanzung vorgesehen.

Bei der Nutzung des Plangebietes handelt es sich ausschließlich um gewerbliche Nutzflächen, die in GI- und GE-Bereiche abgestuft sind.

Das Gewerbe- und Industriegebiet wurde zunächst nicht mit einer festen Grünschutzzone zur Landschaft abgegrenzt, da nach dem Entwurf des Flächennutzungsplanes 1979 der Stadt Lohne das vorgenannte Industriegebiet künftig nach Norden, Westen und Süden (bis zur L 45) erweitert werden soll.

Diese erweiterten Flächen sollen später dann zur Landschaft durch einen entsprechenden Grüngürtel abgegrenzt werden.

Bei der zwischenzeitlichen Erstellung von Gewerbe- und Industrieanlagen ist die Untere Naturschutzbehörde hinsichtlich der Eingrünung und Einbindung der baulichen Anlagen (textliche Festsetzungen) zu beteiligen.

Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan Nr.61 "nördlich der L 45/Siekmannstraße" durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Bebauung der Flurstücke kann nur innerhalb der vorgesehenen Bauflächen vorgenommen werden.

Die Grenz- und Gebäudeabstände regeln sich nach der Nieders. Bauordnung. Art und Maß der baulichen Nutzung sind in jeder Baufläche im Bebauungsplan angegeben.

Verkehrseinrichtungen:

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig durch die Siekmannstraße erschlossen. Die innere Erschließung der Flächen ist abhängig von den künftigen Einzelnutzungen. Entsprechende Festsetzungen erfolgen nach Bedarf.

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke werden sightfrei gehalten. Etwaige Sichthindernisse (Hecken, Büsche etc.) 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 entsprechend der Nutzung aus der jeweiligen Rechtsvorschrift.

Grünanlagen:

Um die Realisierung der festgesetzten Schutzpflanzung zu gewährleisten, ist weiterhin festgesetzt worden, daß die Anpflanzungen dieser Fläche in ihrem Bestand zu pflegen und zu erhalten ist bzw. standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen sind.

Aufgrund des fehlenden Bedarfes ist auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet worden.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser

Das Plangebiet 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.

Müllbeseitigung

Das Plangebiet ist an die Kreismüllabfuhr angeschlossen.

Ordnung von Grund und Boden:

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in privatem Besitz.

Umlegungen zur Nutzung des Baugeländes im Sinne der §§ 45 ff. BBauG sind zwar grundsätzlich nicht vorgesehen, können aber bei Bedarf durchgeführt werden.

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 § 6 KAG durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungsbeitragsatzung 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	=	15.000,00 DM
Straßenbau	=	75.000,00 DM
Oberflächenentwässerung	=	25.000,00 DM
Schmutzwasserkanalisation	=	35.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	=	15.000,00 DM
Gesamtkosten		<u>165.000,00 DM</u>
		=====

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

Aufgestellt:

2842 Lohne, den 21. Jan. 1980

H. Göttke-Krogmann
.....
(Göttke-Krogmann)
Bürgermeister

M. Niesel
.....
(Niesel)
Stadtdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 05.02.1980 bis 05.03.1980 öffentlich ausgelegen.

2842 Lohne, den 12.09.1980.....



M. Niesel
(Niesel)
Stadtdirektor