

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr.3 A "Jägerstraße/Am Fuchsbau"
der Stadt Lohne gemäß § 9 (8) BBauG

Allgemeines:

Der Rat der Stadt Lohne hat am 6.7.1978 beschlossen, den Flächennutzungsplan für den Bereich zwischen der Bakumer Straße und der Jägerstraße entlang der Voßbergstraße/Am Fuchsbau entsprechend den geänderten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für den Bereich Voßberg von bisher "Flächen für die Landwirtschaft" in "Wohnbauflächen (W)" abzuändern.

Ferner hat der Rat am 6.7.1978 beschlossen, für den vorgenannten Bereich Bebauungspläne (Nr.60/67, 3 A) aufzustellen.

Die Notwendigkeit dieser Nutzungsänderung ergibt sich daraus, daß die bisher im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lohne dargestellten und verfügbaren Wohnbauflächen bereits weitestgehend beplant sind.

Durch diese vorgesehene Wohnbauflächenerweiterung kann eine der vordringlichsten Aufgaben, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung von weiterem Wohnbauland zu schaffen, in Angriff genommen werden.

Der Bebauungsplan Nr.3 A "Jägerstraße/Am Fuchsbau" sieht im Anschluß an den Bebauungsplan Nr.3 "Voßberg" nördlich der verlängerten Straße "Am Fuchsbau" in einer Tiefe bis zu ca. 100 m und östlich der Jägerstraße in einer Bauplatztiefe von ca. 35 m eine Wohnbebauung im "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" vor.

Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Bebauung der Grundstücke nördlich der Verlängerung der Straße "Am Fuchsbau" und östlich der Jägerstraße kann nur innerhalb der vorgesehenen Bauflächen bei offener Bauweise bis zu 2 Vollgeschossen erfolgen, wobei auch Doppelhäuser zulässig sind.

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

Unter Punkt 4) der textlichen Festsetzungen sind Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der zulässigen Dachformen aufgestellt worden, um

die ländliche Gebäudecharakteristik (Giebel-dächer), wie sie im Voßberggebiet vorherrscht auch künftig zu erhalten und fortzuführen. Im Rahmen dieser Festsetzungen sind jedoch noch ausreichend Möglichkeiten einer individuellen Bauplanung gegeben.

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

Verkehrseinrichtungen:

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig durch die Jägerstraße und die Planstraßen (A), (B) und (C) erschlossen.

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke werden sichthindernisse (Hecken, Büsche usw.) 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 verlängerten Straße "Am Fuchsbau" und der Jägerstraße in Form von Längsaufstellungen eingeplant.

Grünflächen:

Für eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes soll die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen entlang den Erschließungsstraßen sorgen.

Neben diesen Baumanpflanzungen sind im Plangebiet private und öffentliche vorhandene Grünflächen ausgewiesen, deren Bestand zu pflegen bzw. die mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten sind.

Im Bebauungsplan Nr. 3 A "Jägerstraße/Am Fuchsbau" ist kein gesonderter Kinderspielplatz ausgewiesen worden, da der in ca. 300 m Entfernung an der Voßbergstraße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 67 "Voßbergstraße" eingeplante Spielplatz (ca. 700 qm) auch von den Bewohnern des Plangebietes Nr. 3 A genutzt werden kann.

Bei der Überplanung des gesamten, zum großen Teil bereits bebauten Ortsteiles Voßberg sollt

später ein Standort für eine weitere Freizeitanlage (Kinderspielplatz, Bolzplatz) eingeplant werden.

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 mit Ausnahme der Verkehrsfläche der Jägerstraße im Privatbesitz

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 Erschließungssatzung der Stadt Lohne.

Kosten der Durchführung:

Die der Stadt Lohne bei der Durchführung der Planung entstehenden Kosten belaufen sich nach Abzug der bereits vorhandenen Erschließungs-

anlagen auf:

Gründerwerb	DM 26.000,00
Straßenbau	DM 225.000,00
Straßenbeleuchtung	DM 20.000,00
Oberflächenentwässerung	DM 65.000,00
Schmutzwasserkanalisation	DM 90.000,00

Gesamtkosten: DM 426.000,00
 =====

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

Aufgestellt:

2842 Lohne, den 20. Febr. 1979

Der Stadtdirektor
In Vertretung:

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

Jordan
.....
(Nordlohne)
Stadtoberamtsrat *km*

Diese Begründung hat gemäß § 2 a (6) BBauG vom 20.08.1979 bis einschließlich 20.09.1979 öffentlich ausgelegen.

2842 Lohne, den 13.02.1980



Niesel
(Niesel)
Stadtdirektor

Hier vorgelegen 2. März 1980

Oldenburg, den
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage

[Handwritten signature]