

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5 A "Kroge" der Stadt Löhne

Allgemeines:

Die Stadt Löhne hat für den Ortsteil Kroge den vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt, um im Zusammenhang mit der am Pickerweg entstandenen Siedlung ein neues Wohngebiet zu erschließen und der Bebauung zuzuführen.

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Kleinsiedlungsgebiet dargestellt.

Festsetzungen

nach § 9 BBauG:

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

Die Eintragungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der zwingenden Baulinien und Baugrenzen sowie der Grünflächen und 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 m ab Leitungssachse einzuhalten. Eine Bebauung in diesem Bereich ist nur bedingt möglich.

Durch die in der Erschließung begründete Überschneidung des Plangebietes mit dem Bebauungsplan Nr. 5 werden die entsprechenden Festsetzungen auf den hiervon betroffenen Flurstücken 8, 9/1 und 24/5 des Bebauungsplanes Nr. 5 rechtsunwirksam.

Verkehr, Straßen und Wege:

Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße 50 außerhalb der Ortsdurchfahrt an. Die neuen Anliegergrundstücke werden rückwärtig erschlossen.

Die vom Straßenbauamt Oldenburg-Ost geplante Verbreiterung der Landesstraße 50 wurde für die Anliegergrundstücke innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt vom Pickerweg und einem nördlich der Sportplätze gelegenen Gemeindeweg aus.

Die Planstraßen mit Wendeplätzen werden von der Stadt nach den im Plan angegebenen Querprofilen erstellt.

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke werden sichtfrei gehalten. Etwaige Sichthindernisse (Hecken, Büsche usw.) sind zu entfernen bzw. bis auf eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante zurückzuschneiden und ständig auf dieser Höhe zu halten.

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 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Die vor der Baulinie liegenden offenen Stellplätze dürfen nicht als Garagen ausgebaut werden.

Grünanlagen:

Für das Plangebiet ist eine größere Grünfläche als Kinderspielplatz festgesetzt. Die Anlagekosten gelten als beitragsfähigen Erschließungsaufwand gem. §§ 123 ff BBauG.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine zentrale Wasserversorgungsanlage des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes bzw. durch private Hausbrunnen.

Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kanalisation (Trennsystem) zum z. Zt. im Bau befindlichen Klärwerk Kroge an der Nordseite der Landesstraße 50.

Die Straßen- und Hausentwässerung erfolgt durch Kanalisation (Trennsystem) und offenes Grabensystem zum Laufgraben.

Die Oberflächenwasser werden auf den einzelnen Baugrundstücken im Sandboden versickert.

Die Stadt beantragt zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter die Zustimmung der Vechnaer 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:

Müllabfuhr zum städteigenen Müllplatz.

Ordnung von Grund u. Boden:

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

Umlegungen zur Nutzung des Baulandes im Sinne der §§ 45 ff BBauG werden nicht erwogen, da der erforderliche Grundstückstausch von der Stadt Lohne auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

Die Straßenflächen einschl. der Wendepplätze, Parkplätze und Grünflächen werden von den derzeitigen oder späteren Eigentümern an die Stadt abgetreten

Falls die Übereignung der Gemeinbedarfsflächen nicht auf Grund freiwilliger Vereinbarungen möglich ist, soll diese nur in Ausnahmefällen in einem Verfahren nach §§ 85 ff BBauG erfolgen.

Die Abtretung von Straßenland an den Straßenbaulastträger der Landesstraße 50 zum Zwecke der Straßenverbreiterung erfolgt in einem besonderen Entschädigungsverfahren nach dem Niedersächsischen Straßengesetz vom 14.12.1962.

Erschließung:

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 123 ff BBauG durch die Stadt.

Den Zeitpunkt der Durchführung der Erschließungsmaßnahme bestimmt die Stadt Lohne. Ein Rechtsanspruch auf Erschließung besteht nicht.

Kosten der Durchführung:

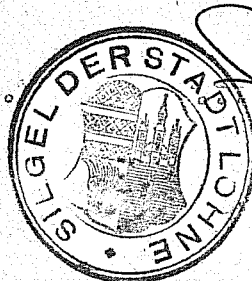
Im Plangebiet sind für den endgültigen Ausbaustand Straßenflächen, Parkplätze und Grünflächen wie folgt vorgesehen:

Straßenflächen	6.300,-- qm
Parkplätze	170,-- qm
Grünflächen	<u>830,-- qm</u>
Flächen insgesamt:	7.300,-- qm

Bei Annahme eines Durchschnittsatzes von 30,-- DM/qm für Freilegungen, Fahrbahnen, Bürgersteige und Entwässerung der Straßen- und Parkflächen sowie eines Durchschnittsatzes von 10,-- DM/qm für die Anlage der Grünflächen ergeben sich voraussichtliche Gesamtkosten von ca. 200.000,-- DM.

Lohne, den 27. August 1970

Dullweber
(Dullweber)
Bürgermeister



Becker
(Becker)
Stadtdirektor