

B e g r ü n d u n g
=====

In Auftrage

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.21 A "Bakumer Straße/
Carumer Straße" für den Bereich "Carumer Straße/Am Zuschlag
und Bruchweg" der Stadt Lohne
gemäß § 9 (8) BBauG

Allgemeines:

Für das Gebiet zwischen Carumer Straße, Bruchweg
und Am Zuschlag wurde der Bebauungsplan Nr.21 A
als 3. Änderung neu gefaßt, um den veränderten
städtebaulichen Vorstellungen Rechnung zu tragen
und eine wirtschaftlichere Erschließung zu
ermöglichen.

Durch die Verkabelung der 20 KV-Freileitung
zwischen der Carumer Straße und dem Bruchweg
ergibt sich zudem eine bessere bauliche Ausnutz-
barkeit, die durch die Veränderung der überbau-
baren Flächen auch planungsrechtlich verankert
wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Plan-
änderungsgebiet überprüft und entsprechend den
neuen Gegebenheiten festgesetzt.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.21 A
werden Teilflächen des genehmigten Bebauungsplane
Nr.21 A -Teil A- "Bakumer Straße/Carumer Straße"
und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.21 A
-Teil 1- überplant.

Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen werden in der Bebauungsplan-
änderung durch Straßenbegrenzungslinien festge-
setzt.

Die Bebauung der Grundstücke kann nur innerhalb
der vorgesehenen Bauflächen im westlichen Plan-
bereich bei offener Bauweise bis zu 2 Vollge-
schossen, im östlichen Planbereich zwingend
2-geschossig erfolgen, wobei auch Doppelhäuser
zulässig sind.

Mit der zwingenden Festsetzung der Anzahl der
Vollgeschosse von 2 Geschossen (II) im östlichen
Planbereich soll durch die Höhenabstufung von der
Stadtmitte zum Stadtrand eine geordnete bauliche
Entwicklung gewährleistet werden, die auch dem
Charakter der angrenzenden Planbereiche ent-
spricht.

Unter Punkt 3) der textlichen Festsetzungen sind
Gestaltungsvorschriften hinsichtlich der zu-
lässigen Dachformen aufgestellt worden, um die
umliegende, vorherrschende Gebäudecharakteristik
(Giebeldächer) auch künftig zu erhalten und fort-
zuführen. Im Rahmen dieser Festsetzungen sind
jedoch noch ausreichend Möglichkeiten einer
individuellen Bauplanung gegeben.

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

Verkehrseinrichtungen:

Das Planänderungsgebiet wird verkehrsmäßig durch die Straße Am Zuschlag, Carumer Straße (K 263), Bruchweg, Binsenweg und Rispenweg erschlossen.

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.

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 Carumer Straße (K 263), dem Bruchweg sowie im Bereich des Wendehammers am Rispenweg z.T. vorhanden bzw. eingepflanzt.

Grünflächen:

In dem Planänderungsgebiet wurde kein Kinderspielplatz ausgewiesen, da im unmittelbar angrenzenden nordöstlichen Planbereich Nr.44 an der Ketteler-Schule (Grundschule) und dem Kindergarten sowohl Kinderspiel- als auch andere Freiflächen zur sportlichen Betätigung vorhanden sind.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser

Das Planänderungsgebiet 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.

Kinderspielplatz für das Baugebiet
Nr. 21-A - 3. And.

M. 1:5000

B-Plan
21-A-3. And.

Moorkamp

Moorkamp

GRUND-
SCHULE
SCHUL-
SPORTPLATZ
SPIELFLÄCHE
SPIELFLÄCHE
KINDERGARTEN



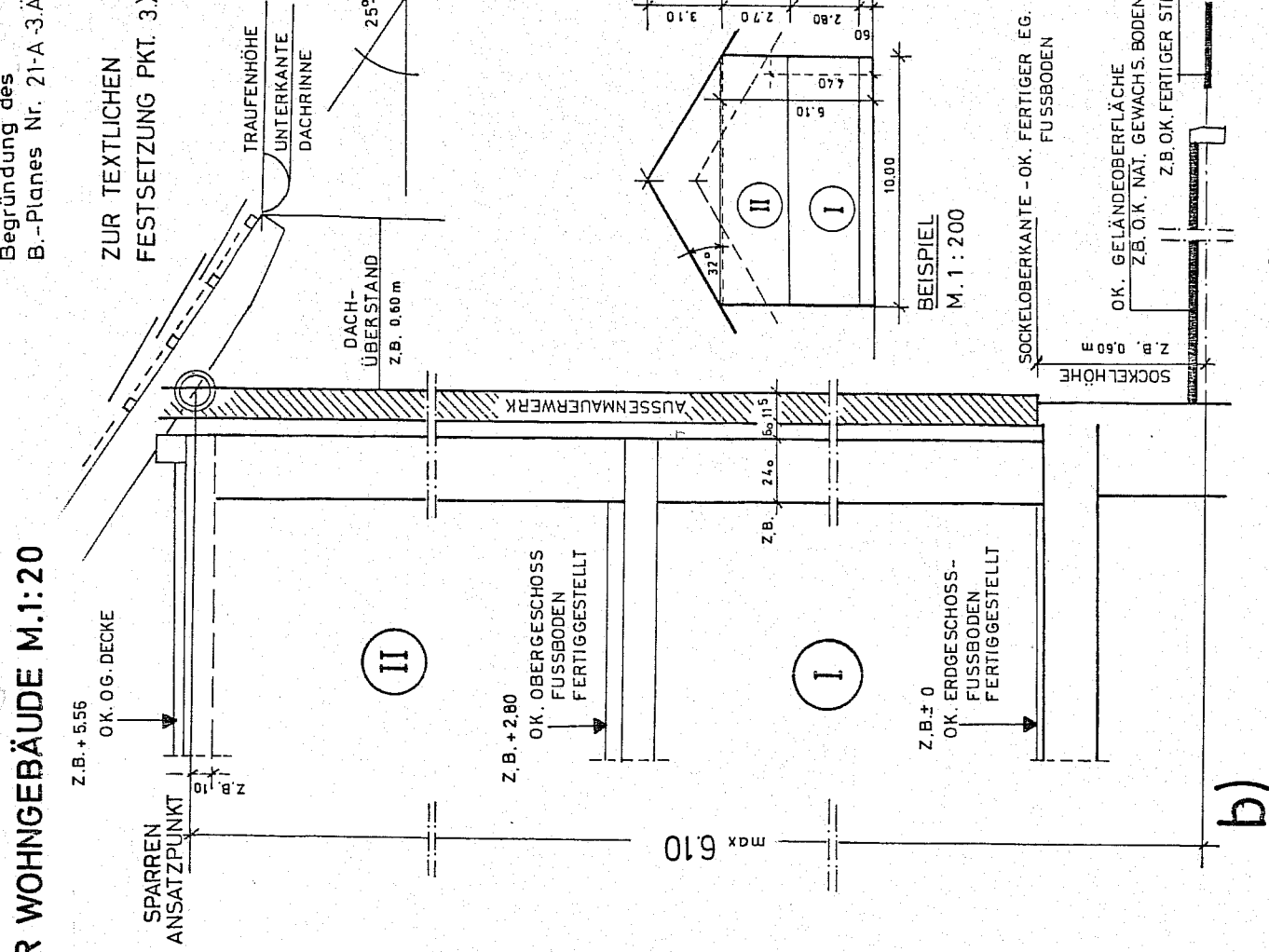
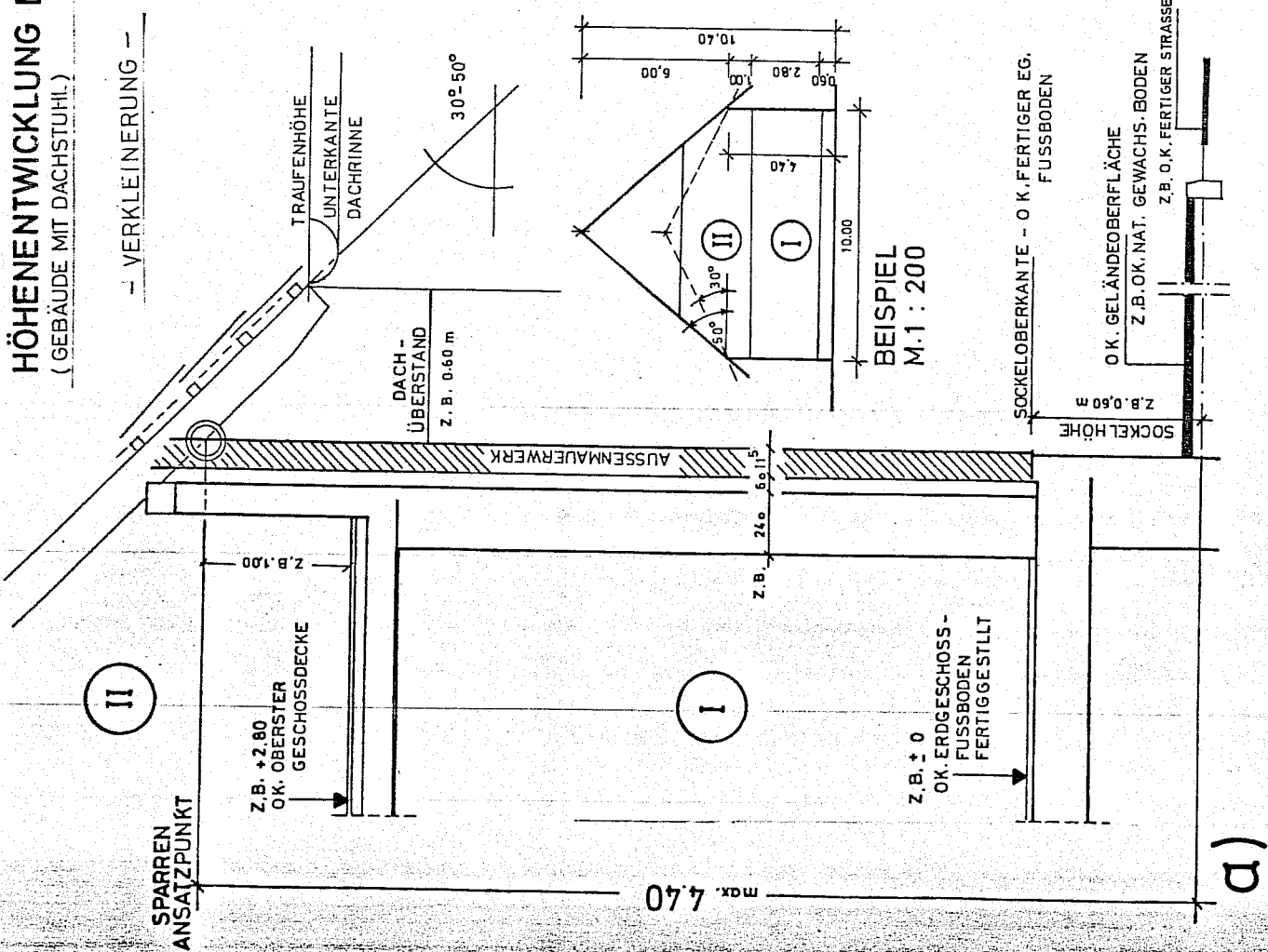
HÖHENENTWICKLUNG DER WOHNGEBÄUDE M.1:20

(GEBÄUDE MIT DACHSTUHL)

Anlage zur
Begründung des
B.-Planes Nr. 21-A-3.A

ZUR TEXTLICHEN
FESTSETZUNG PKT. 3.

— VERKLEINERUNG —



a)

b)