

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 37 "Hopen" der Stadt Lohne

Allgemeines:

Die Stadt Lohne hat für das Gebiet zwischen Niederdingstraße, Brinkstraße (L 46), Hopener Straße und Burgweg den vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt, um das rückwärtige Gelände in einzelnen Teilabschnitten zu erschließen und der Wohnbebauung zuzuführen.

Die Ausweisung des gesamten Neubaugebietes erfolgt in Anbetracht der Nähe des Burgwaldes (Landschaftsschutzgebiet) als Reines und Allgemeines Wohngebiet.

Die Planung entspricht den Darstellungen des in Überarbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes.

Festsetzungen nach § 9 BBauG:

Die Verkehrsflächen einschl. Wendeplätze, Parkflächen und der Fußwege werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Eintragungen der überbaubaren Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen sowie der Gebäudestellungen sind Festsetzungen des Bundesbaugesetzes.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke kann innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Fläche erfolgen.

Durch die in der Erschließung begründete Überschneidung des Plangebietes mit dem Bebauungsplan Nr. 16 werden die entsprechenden Festsetzungen auf den hiervon betroffenen Flurstücken 359/1 und 360/1 des Bebauungsplanes Nr. 16 rechtsunwirksam.

Verkehr, Straßen und Wege:

Das Neubaugelände des Plangebietes wird nach Ausbau des späteren II. Planungsabschnittes verkehrsmäßig an eine neue Verbindungsstraße zwischen Niederdingstraße und Burgweg angeschlossen. Im vorliegenden I. Planungsabschnitt ist der Verkehrsanschluß auf den Burgweg beschränkt; es sind jedoch 2 Fußwegverbindungen zur Niederdingstraße und Brinkstraße vorgesehen.

Die in dem Plan eingetragenen Sichtdreiecke werden sichtbar gehalten. Etwaige Sichthindernisse (Hecken, Büsche usw.) werden entfernt bzw. bis auf eine Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante zurückgeschnitten und ständig auf dieser Höhe gehalten.

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 Baugestaltung nicht festgesetzt.

Für Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser:

Das Plangebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen. Es besteht kein Anschlußzwang.

Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung sowie die Straßen- und Hausentwässerung erfolgt über eine Kanalisation (Trennsystem).

Die Oberflächenwasser werden dem Regenwasserkanal zugeführt.

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 städtische Müllabfuhr angeschlossen.

Ordnung von Grund u. Boden:

Das Neubaugebiet befindet sich in Privateigentum bzw. im Eigentum der Stadt Lohne. Die Eigentümer haben sich verkaufsbereit erklärt.

Umlegungen zur Nutzung des Baulandes im Sinne der §§ 45 ff. BBauG sind nicht erforderlich.

Die Flächen der Planstraßen, Wendeplätze, Fußwege und Grünflächen werden vom derzeitigen oder späteren Eigentümer an die Stadt abgetreten.

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

Erschließung:

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

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

Kosten der Durchführung:

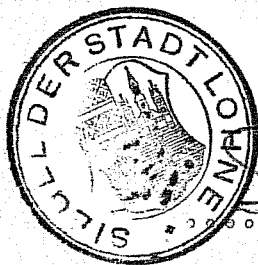
Die der Gemeinde bei Durchführung entstehenden Kosten betragen nach überschläglicher Ermittlung:

Grunderwerb	=	80.000,--	DM
Straßenbau	=	315.000,--	DM
Oberflächenentwässerung	=	80.000,--	DM
Straßenbeleuchtung	=	16.000,--	DM
Schmutzwasserkanalisation	=	129.000,--	DM
<hr/>			
Gesamtkosten	=	620.000,--	DM
<hr/>			

Die Kosten werden zum Teil durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gedeckt.

Lohne, den 8. Dezember 1970

.....
(Handwritten signature)
.....
(Dullweber)
Bürgermeister



.....
(Handwritten signature)
.....
(Becker)
Stadtdirektor