

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 51 "Schellohner Weg/Jägerstraße" der Stadt Lohne gemäß § 9 (6) BBauG

Allgemeines:

Die Stadt Lohne hat für das Gelände zwischen dem Schellohner Weg und der Jägerstraße den vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt, um die von beiden Straßen eingeschlossenen Grundstücke in einer Gesamtfläche von ca. 5 ha als Allgemeines Wohngebiet zu erschließen und der Bebauung zuzuführen. Im Zusammenhang mit den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 20 im Süden und Nr. 35 im Norden soll eine spätere Erweiterung des Baugebietes in westlicher und nördlicher Richtung auf lange Sicht ermöglicht werden.

Mit diesem Bebauungsplan sollen auch für die bereits bebauten Grundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Festsetzungen nach dem Bundesbaugesetz getroffen werden.

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich in Privateigentum.

Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen einschl. der Wendepunkte, Parkflächen und Fußwege sowie der Straßenverbreiterungen Schellohner Weg werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Eintragungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Baugrenzen und der Flächen für die Grünanlagen sind Festsetzungen des Bundesbaugesetzes.

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

Verkehrseinrichtungen:

Das Plangebiet erhält Verkehrsanschluß zum Schellohner Weg und zur Jägerstraße. Straßenanschlüsse für eine mögliche spätere Erweiterung des Baugebietes in westlicher Richtung sind vorgesehen.

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke werden sichtfrei 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.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind öffentliche Parkplätze im Verhältnis 1 : 3 vorgesehen.

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

Grünflächen:

Im Plangebiet ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

Der vorhandene Eichenbestand soll durch Festsetzungen von den jeweiligen Eigentümern erhalten und unterhalten werden.

Versorgungseinrichtungen:

Trinkwasser:

Das Plangebiet wird an das Wasserversorgungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes angeschlossen.

Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Kanalisation (Trennsystem) zum Klärwerk.

Die Oberflächenwasser werden in Regenwasserkänen gesammelt und über Vorfluter dem öffentlichen Wasserzug Nr. 3 zugeleitet. Der Ausbau dieses Wasserzuges ist von der Hase-Wasseracht, Cloppenburg, in Aussicht gestellt.

Elt.-Versorgung:

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG. Es ist eine Verkabelung der Hausanschlüsse vorgesehen.

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 Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Umlegungen zur Nutzung des Baulandes im Sinne der §§ 45 ff. BBauG sind nicht erforderlich. Falls die Übereignung der Verkehrsflächen nicht auf Grund 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. Ein Rechtsanspruch auf Erschließung gemäß § 123 (4) BBauG besteht nicht.

Die Kostendeckung für die Erschließungsanlagen erfolgt gemäß § 127 des Bundesbaugesetzes sowie § 9 KAG durch Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf Grund der Erschließungssatzung.

Kosten der Durchführung:

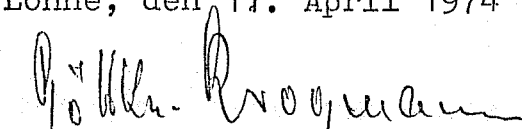
Die der Stadt Löhne bei der Durchführung entstehenden Kosten betragen nach überschläglicher Ermittlung:

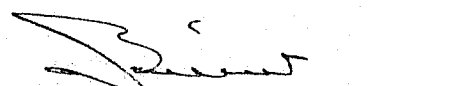
Grunderwerb	45.000,-- DM
Straßenbau	190.000,-- DM
Oberflächenentwässerung	75.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	10.000,-- DM
Schmutzwasserkanalisation	<u>100.000,-- DM</u>
Gesamtkosten	420.000,-- DM =====

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

Aufgestellt:

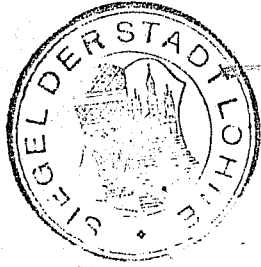
Lohne, den 11. April 1974


.....
(Göttke-Krogmann)
Bürgermeister


.....
(Becker)
Stadtdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 2 (6) BBauG vom 19. Nov. 1974 bis einschließlich 24. Dez. 1974 öffentlich ausgelegen.

2842 Lohne (Oldb.), den 7. Mai 1975



[Handwritten signature]
(Becker) No
Stadtdirektor