

# B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr.67 "Voßbergstraße"  
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.66, 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.67 "Voßbergstraße" sieht im Anschluß an den Bebauungsplan Nr.66 eine Wohnbebauung im "Allgemeinen Wohngebiet (WA)" beiderseits der Voßbergstraße bis zur bereits vorhandenen Bebauung "Am Fuchsbau" vor. Südlich der Voßbergstraße soll die Bebauung sich auf eine Bauplatztiefe (ca. 35 m) beschränken. Nördlich der Voßbergstraße ist geplant, eine Wohnbebauung bis zu einer Tiefe von ca. 100 m zu ermöglichen.

## Festsetzungen:

Die Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Die Bebauung der Grundstücke beiderseits der Voßbergstraße 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 5) der textlichen Festsetzungen sind Gestaltungsfestsetzungen hinsichtlich der zulässigen Dachformen getroffen worden, um

dadurch die Erhaltung der ländlichen Gebäudecharakteristik (Giebeldächer) wie sie durch die vorhandene Bebauung im Voßbergbereich bereits dokumentiert wird, in diesem Stadtrandbereich zu gewährleisten.

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 (-profile) dargelegt werden.

#### Verkehrseinrichtungen:

Das Plangebiet wird verkehrsmäßig durch die Voßbergstraße und die Planstraßen (A), (B) und (C) 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 Voßbergstraße in Form von Längsaufstellungen geplant.

#### Grünflächen:

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

Im Bebauungsplan Nr.67 "Voßbergstraße" ist ein Kinderspielplatz (ca. 700 qm) vorgesehen, der auch von den Bewohnern der Planbereiche Nr.66 "Bakumer Straße/Voßbergstraße" und Nr.3 A "Jägerstraße/Am Fuchsbau" genutzt werden kann.

#### 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 Verkehrsflächen der Voßbergstraße und der Planstraße (C) 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 Erschließungsanlagen auf:

Grunderwerb	DM	12.000,00
Straßenbau	DM	190.000,00
Straßenbeleuchtung	DM	15.000,00
Oberflächenentwässerung	DM	50.000,00
Schmutzwasserkanalisation	DM	75.000,00

Gesamtkosten: DM 342.000,00  
=====

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

Aufgestellt:

2842 Lohne, den 21. Febr. 1979

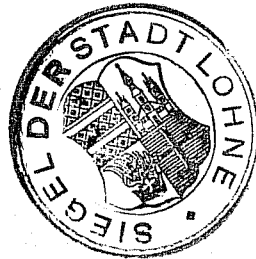
*J. K. Kroymann*  
.....  
( Göttke-Kroymann )  
Bürgermeister

Der Stadtdirektor  
In Vertretung:

*Kroymann*  
.....  
( Nordlohne )  
Stadtoberamtsrat *KS*

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

2842 Lohne, den 14.02.1980



*W. Niesel*  
( Niesel )  
Stadtdirektor

Hat vorgelesen  
Oldenburg, den 10. März 1980  
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrage  
*[Signature]*