

Begründung

=====

gemäß § 9 (8) BBauG
zum Bebauungsplan Nr. 10
Bezeichnung: "Weidenweg"
der Gemeinde Bockhorst
Landkreis Emsland

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 liegt östlich der Landesstraße 30 in der Höhe des Gemeindebüros.

Der Geltungsbereich wird begrenzt
im Norden durch das Flurstück 96/2,
im Osten durch die Flurstücke 92/1 und 90/6,
im Süden durch die Südgrenze des jetzigen Weidenweges
und das Flurstück 89,
im Westen durch die Landesstraße 30.

2. Planungserfordernis

Für im Ort ansässige Betriebe, die sich am Standort nicht erweitern können, beabsichtigt die Gemeinde Bockhorst Gewerbegebiete auszuweisen, um ihnen im Ort eine neue Existenzmöglichkeit anzubieten.

3. Planungsabsichten

Die Gemeinde Bockhorst beabsichtigt westlich der Landesstraße 30 in der Höhe der Einmündung der K 153 ein Gewerbegebiet für kleinere Gewerbebetriebe auszuweisen, die in beengter Lage im Orte liegen bzw. Ortsansässige, die hier einen Betrieb gründen wollen.

Art und Maß der baulichen Nutzung nehmen darauf Rücksicht. So ist nur eine bis zu zweigeschossige Bebauung unter Ausweisung der Höchstwerte des § 17 der Baunutzungsverordnung zulässig. Zur Abschirmung ist im Westen ein 10 m breiter Grünstreifen vorgesehen, der unmittelbar an die Parzelle der Landesstraße 30 angrenzt. In dieser Parzelle der Landesstraße ist aber noch ein Wegeseitengraben und die alleeartige Bepflanzung mit Großbäumen enthalten, so daß in der optischen Wirkung eine Verbreiterung dieses Grünstreifens eintritt.

Die Erschließung erfolgt über neue Straßen. Die Abstände der Baugrenzen zu diesen Planstraßen sind so groß gewählt, daß PKW in senkrechter Aufstellung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze, soweit erforderlich, aufgestellt werden können. Darüber hinaus bietet dieser Abstand die Möglichkeit eine ausreichende Abschirmung der Einzelgrundstücke untereinander zur Landschaft und zu den Verkehrsflächen anzulegen.

4. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neue Planstraße, die in die Landesstraße 30 einmündet und zwar unmittelbar gegenüber der Einmündung der K 153 in die Landesstraße.

Dadurch kann eine rechtwinklige verkehrsgerechte Kreuzung geschaffen werden.

Auf der Landesstraße 30 ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 70 km/h festgesetzt. Die Sichtdreiecke von 85 m Schenkellänge auf der L 30 und 25 m auf der einmündenden Straße nehmen darauf Rücksicht. Zusätzlich ist vorgesehen, die Erschließungsstraße nach der senkrechten Aufmündung abzuknicken, um dadurch eine Geschwindigkeitsverringerung zu erreichen. Unmittelbare Zufahrten zur L 30 sind nicht vorgesehen. Daher wird zusätzlich zu der anzulegenden Schutzpflanzung entlang der Landesstraße ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Die jetzige Einmündung des Weidenweges, die spitzwinklig in die L 30 erfolgt, wird aufgehoben, so daß der Weidenweg nur noch als Stichstraße der Erschließung der südlichen Baugrundstücke dient. Um u.a. eine reibungslose Müllabfuhr sicherzustellen, wird ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 18,0 m ausgebaut. Der stillgelegte Abschnitt des Weidenweges soll rekultiviert werden.

5. Grünflächen

Grünflächen sind, wie bereits unter Punkt 3 beschrieben, als Abschirmung im Westen zur Landesstraße, im Süden und Südosten zur vorhandenen Bebauung sowie im Straßenquerschnitt vorgesehen. Sie sollen mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

6. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches =

Bruttobauland 3,26 ha = 100 %

Verkehrsfläche				
vorhanden	1.580 qm			
geplant	3.200 qm			
	4.780 qm	=	0,48 ha	= 14,7 %
Grünfläche				
als Abschirmungsgrün			0,34 ha	= 10,4 %
			Nettobaugebiet 2,44 ha	= 74,9 %
ausgewiesen als Gewerbegebiet (GE)				

Grundflächenzahl (GRZ)	0,8	max. überbaubare Fläche	19.520 qm
Geschoßflächenzahl (GFZ)	1,6	max. Geschoßfläche	39.040 qm

7. Wasserwirtschaftliche Erschließung

a) Schmutzwasser

Für die Beseitigung der Abwasser ist die Samtgemeinde Nordhümmling zuständig. Die Abwasser werden in die Kläranlage Esterwegen gepumpt.

b) Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband 'Hümmling'.

c) Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge der Straßenentwässerung durchgeführt, sowohl westlich wie östlich des Gebietes befindet sich ein Graben.

8. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Sämtliche Abfallstoffe werden durch die Müllabfuhr des Landkreises Emsland schadlos beseitigt. Für besonderen Industiemüll werden Sonderregelungen satzungsgemäß getroffen.

Alle Grundstücke unterliegen satzungsgemäß dem Anschlußzwang an die zentrale Müllabfuhr.

9. Kosten der Erschließung

Nach überschläglicher Berechnung betragen die Kosten der Erschließungsanlagen, soweit sie noch hergestellt werden müssen

- a) für die Verkehrsfläche einschl. Entwässerung
u. Beleuchtung ausschl. Grunderwerb
ca. 3.200 qm x 70,-- DM 224.000,-- DM
davon zu Lasten der Gemeinde 10 % 22.400,-- DM
- b) Schmutzwasserkanalisation
ca. 250 lfdm x 300,-- DM 75.000,-- DM
Diese Kosten entstehen der Samtgemeinde
- c) Oberflächenentwässerung
ca. 50.000,-- DM
davon zu Lasten der Gemeinde 5.000,-- DM
- d) Trinkwasserversorgung
ca. 280 lfdm
Kosten entstehen der Gemeinde direkt nicht.
Vorsorgungsträger: Wasserbeschaffungsverband Hümmling

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten ca. 27.400,-- DM
=====

Zur Verwirklichung sind vorgesehen

im Haushaltsjahr 1981 80.000,-- DM

im Haushaltsjahr 19 DM

Die gesamte Erschließung wird von der Gemeinde vorfinanziert, da sie Eigentümerin der überwiegenden Fläche ist. Über den Verkauf der Baugrundstücke
lo. Verfahren ist dieser Betrag als Einnahme gewährleistet (bis auf Gemein-
deanteil)

a) Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde hat die Flächen zum Großteil erworben. Sollten für die Anlegung der Verkehrsflächen, insbesondere in den Einmündungsbereichen, die jetzige Weidenstraße, und bei Anlegung des Wendehammers auf der Weidenstraße, entschädigungsgleiche Eingriffe erfolgen, wird die Gemeinde versuchen diese zunächst auf dem Verhandlungswege auszuräumen. Sollte dieses nicht möglich sein, wird nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes verfahren.

- b) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BBauG zu entwickeln. Das heißt nicht, daß sie parzellenscharf jeweils übereinstimmen müssen. In diesem Falle ist eine geringfügige Abweichung im Süden gegeben, die sich aus der Grundstücksaufteilung und den vorgegebenen Freiflächen ergab. Darüber hinaus will der zukünftige Grundstücksbesitzer einen Betrieb einrichten, der nicht störend wirkt (Heizungsbau) und vom angrenzenden vorhandenen Gebäude (Geschäft) ausgeht. Dadurch wird gleichzeitig gewährleistet, daß Bedenken und Beschwerden aus dieser angrenzenden Bebauung nicht erfolgen werden.

Die Aufzählung der Flurstücke in dem Beschluß der Samtgemeinde vom 26.03.1981 geht von einer alten Flurkarte aus. Diese Zeichnungen sind teilweise überholt bzw. ergänzt worden.

c) Anregungen und Bedenken

Die im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen, insbesondere die Bedenken des Straßenbauamtes Lingen hinsichtlich der Ausweisung einer Fußwegeverbindung zwischen Weidenstraße und Landesstraße, wurden berücksichtigt.

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung auf eine neue Katasterunterlage umgezeichnet. Eventuelle Abweichungen vom Auslegungsplan liegen im Rahmen der erforderlichen Anpassung an den derzeitigen Vermessungsstand.

11. Hinweis

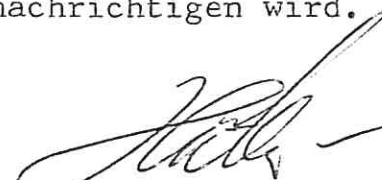
Nachrichtliche Übernahme:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die Außenstelle für Archäologische Denkmalpflege (2902 Rastede, Feldbreite 23 A) benachrichtigen wird.

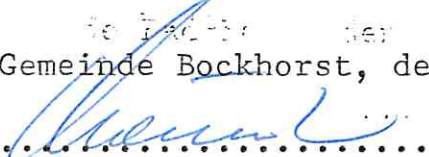
Bearbeitet:

Planungsbüro Nolte - Hütker
4500 Osnabrück
FH/Ba/we


.....
- Hütker -

Gemeinde Bockhorst, den

18. März 1981

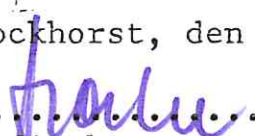

.....
Stellr. Bürgermeister -




.....
- Gemeindedirektor -

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG vom 02. Sep. 1981 zugrunde gelegen.

Gemeinde Bockhorst, den 03. Sep. 1981


.....
- Gemeindedirektor -