

BEGRÜNDUNG

FÜR DEN

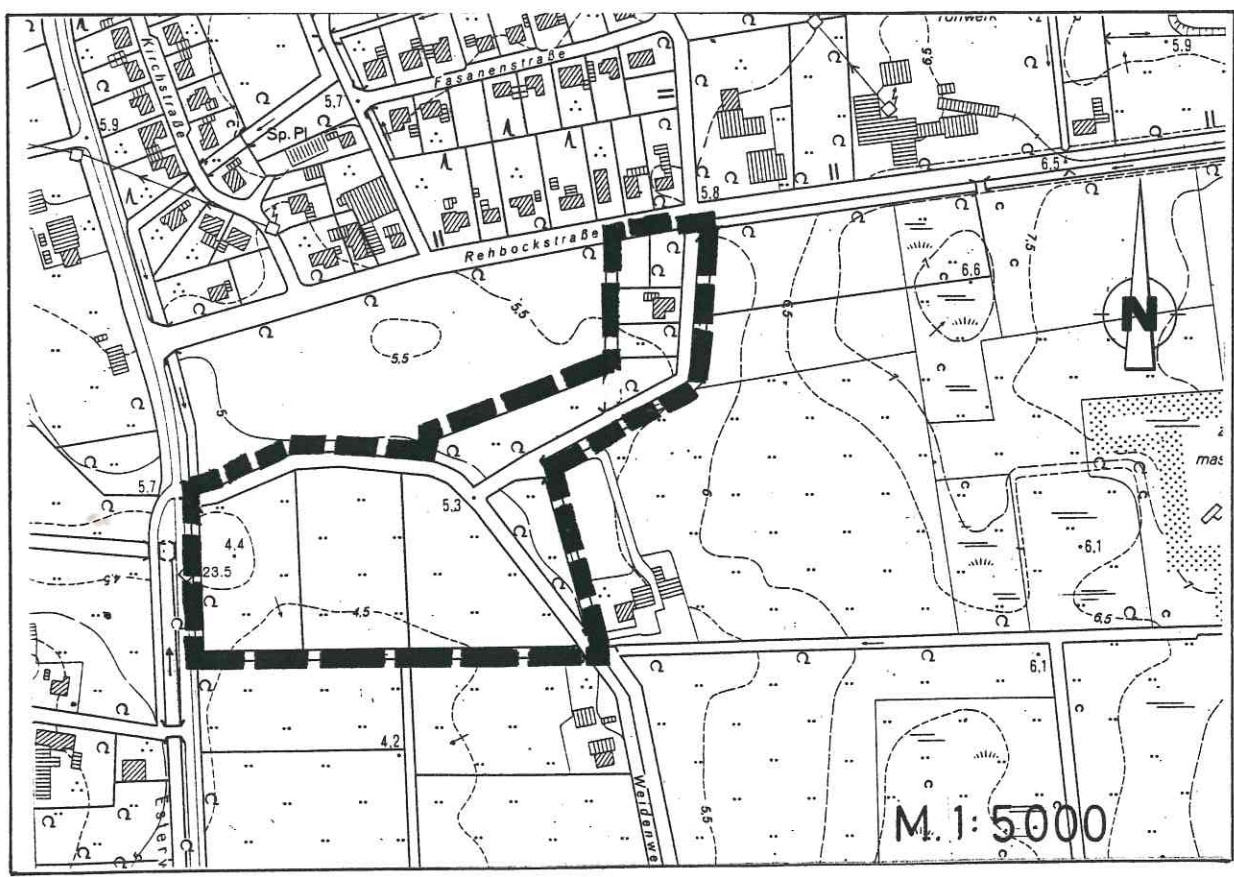
BEBAUUNGSPLAN NR.11

1. ÄNDERUNG

„SÜDLICH REHBOCKSTRASSE“

DER GEMEINDE BOCKHORST

LANDKREIS EMSLAND



PLANUNGSBÜRO HÜTKER
STADTEBAU · BAULEITPLANUNG · LANDESPFLEGE · GRÜNPLANUNG

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB
zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 11
Bezeichnung: **'Südlich Rehbockstraße'**
der Gemeinde Bockhorst
Landkreis Emsland

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes Nr. 11 'Südlich Rehbockstraße' (siehe übersichtsplan).

Das Gebiet liegt südlich der Rehbockstraße und östlich der Hauptstraße (L 30).

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | durch die Südgrenze des Flurstückes 142/5, 25/26 (SMO) der Flur 5 und der Rehbockstraße, |
| im Osten | durch die Westgrenze der Grabenparzelle 179/4 und 14/5. Dieser Graben begrenzt das Flurstück 10/5 im Westen. |
| im Süden | durch die Grabenparzelle 105/3, 106/1 und 108/1, |
| im Westen | durch die Grabenparzelle 108/1 und 108/3, Flur 4. Dieser Graben verläuft hier parallel zur L 30. |

2. Planungserfordernis

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes hat sich herausgestellt, daß die ursprünglich aufgenommenen Dachneigungen im Rahmen der Festsetzungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zu eng sind. Aus diesem Grunde sollen sie gänzlich entfallen. Damit ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Durch die 1. Änderung werden die Grundzüge des Bauleitplanes hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erschließung nicht verändert.

Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB weiterhin gewährleistet.

4. Planungsabsichten

Die Gemeinde Bockhorst beabsichtigt, die im Ursprungsplan aufgenommenen gestalterischen Festsetzungen über die Dachneigungen ersatzlos zu streichen. Zur besseren Ausnutzbarkeit der Wohnbaugrundstücke und damit Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ohne weitere Überbauung von Freiflächen, ist es notwendig, Gebäude mit steilen Dachneigungen und Gauben (Dachaufbauten) zu errichten. Auch in der Gemeinde Bockhorst werden Wohnungen nicht nur in der Form von Einfamilienhäusern sondern auch als Mietwohnungen benötigt. Dieses geschieht zu einem großen Teil als Einliegerwohnungen. Diese werden vorwiegend im Dachgeschoß eingerichtet.

Das Haus kann somit variabler und für wechselnde Ansprüche gestaltet werden. Auch dazu ist eine große Gestaltungsfreiheit insbesondere im Dachgeschoß erforderlich. Durch Aufhebung eingrenzender Gestaltungsvorschriften soll dieses ermöglicht werden.

Damit soll eine bessere Bebauungsmöglichkeit und Auswahl verschiedener Dachneigungen im Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 'Südlich Rehbockstraße' gewährleistet werden. Gleichzeitig erfolgt dadurch eine Innenverdichtung durch Erhöhung der Geschoßfläche ohne zusätzliche Versiegelung.

Da in dem eingeschossigen Teilbereich bei einer etwas steileren Dachneigung das Dachgeschoß ein Vollgeschoß werden kann, wird zusätzlich zu dem bereits im Ursprungsplan gem. § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzten Ausnahmen die weitere Ausnahme aufgenommen, daß ein Vollgeschoß im Dachgeschoß im Sinne des § 2 (4) der NBauO zulässig ist.

Der Inhalt der 1. Änderung wirkt sich damit allein auf die Dachneigung und Gestaltung der Dächer aus, die übrigen Planungsgrundsätze des Bebauungsplanes werden durch diese Änderung nicht berührt.

Alle grundsätzlichen Aussagen zur Ursprungsbegründung bleiben damit weiter erhalten.

5. Erschließung

Die gesamte Erschließung wird weder in verkehrlicher- noch wasserwirtschaftlicher Hinsicht durch diese Änderung berührt.

Kosten der Erschließung entstehen daher der Gemeinde Bockhorst nicht.

Auch werden durch die Änderung keine bodenordnende Maßnahmen notwendig.

6. Verfahren

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung treten die Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung aus dem Ursprungsplan außer Kraft.

Bearbeitet:
Planungsbüro Hütker
4500 Osnabrück

Hütker
.....
Hütker

Gemeinde Bockhorst, den 14. MAI 93

[Signature]
.....
Bürgermeister



[Signature]
.....
Ratsherr

Die Begründung hat mit dem Satzungsbeschuß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 vom 13.05.1993 gem. § 10 BauGB zugrunde gelegen.
Gemeinde Bockhorst, den 14. MAI 93

[Signature]
.....
Gemeindedirektor