

B e g r ü n d u n g =====

gemäß § 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan Nr. 11

Bezeichnung: "Rehbockstraße"

der Gemeinde Bockhorst

Landkreis Emsland

1. Allgemeines

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, 24/26 (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 Grabenparzellen 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. |

Das Gebiet ist in der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nordhümmling als Wohnbaufläche dargestellt (Teilfläche 16.01).

2. Planungserfordernis

Die Gemeinde Bockhorst hat ihre Wohnbauflächen in den vergangenen Jahren vorwiegend im Bereich nördlich der Rehbockstraße ausgewiesen. Dieses Gebiet ist inzwischen weitgehend bebaut und verdichtet. Größere Erweiterungen sind in diesem Teilbereich nördlich der Rehbockstraße nicht mehr möglich, da sonst landwirtschaftliche Betriebe bedrängt und in ihrer Entwicklungsmöglichkeit beschnitten würden.

Darüber hinaus sind die Flächen weiter nach Osten stark moorig und für eine Bebauung kaum geeignet. Die Gemeinde hat daher Flächen südlich der Rehbockstraße erworben, um eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden und den Ortskern weiter nach Süden zu arrondieren. Daß dabei die beiden Flächen 142/5 und 24/26 der Flur 5 noch nicht ausgewiesen wurden liegt daran, daß hier die Grundstücke noch nicht erworben werden konnten. Langfristig ist eine Verdichtung in diesem Teilbereich vorgesehen, so daß ein geschlossener Siedlungsbereich entsteht.

Zur Abdeckung und Ausweisung neuer allgemeiner Wohngebiete ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Planungsabsichten

Der Rat der Gemeinde Bockhorst beabsichtigt mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 11, den Siedlungsbereich auch auf die Südseite der Rehbockstraße auszuweiten, um so eine Arrondierung herzustellen.

Damit vollzieht sich die wesentliche bauliche Entwicklung der Gemeinde Bockhorst östlich der Landesstraße 30. Westlich der L 30 ist im Bereich der Schützenstraße lediglich eine Lückenauffüllung vorgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 ist ein allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Ein allgemeines Wohngebiet (WA) wird deshalb ausgewiesen, weil vorwiegend Wohngebäude erstellt werden sollen. Läden und Geschäfte können nur zur Abdeckung des unmittelbaren, täglichen Bedarfs erstellt werden.

Auf einigen Teilflächen wird eine bis-zu-II-geschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 38 bis 46 Grad vorgesehen. Die II-Geschossigkeit liegt darin begründet, daß bei einer Sparrenanschnittspunkthöhe von 3,50 m und einer Ausnutzung der Dachneigung von 46 Grad damit gerechnet werden kann, daß im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung im Dachgeschoß ein Vollgeschoß entsteht. Grundsätzlich ist davon auszugehen, daß hier Gebäude errichtet werden, die im landläufigen Sinne als 1 1/2-geschossig anzusehen sind.

Auf den übrigen Teilflächen wird eine I-geschossige Bebauung mit einer flacheren Dachneigung von 30 bis 38 Grad festgesetzt, die an der Rehbockstraße und westlich der Erschließungsstraße - bis kurz vor der Abknickung - auf 20 bis 28 Grad zurückgeht. Da auf diesen vorgenannten Grundstücken durch die festgesetzte flachere Dachneigung im Dachgeschoß kein Vollgeschoß im Sinne der NBauO entsteht, ist nur eine I-Geschossigkeit zu erzielen. Um die Dachausbildung den individuellen

Gestaltungswünschen zu überlassen und einen größeren Rahmen zu geben, sind sowohl Sattel- als auch Walmdächer zulässig.

Durch die Festsetzung der beiden unterschiedlichen Dachneigungen soll einmal eine Staffelung der Höhen im Baugebiet erreicht werden, zum anderen sollen Grundstücke mit unterschiedlichen Gestaltungs- und Ausbaumöglichkeiten angeboten werden können. Die höheren Gebäude sind in den Kern des Gebietes gerückt, damit kann der Rand niedrig gehalten werden.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen vor, die weitgehend parallel zu den Verkehrsflächen verläuft. Um aber Variationsmöglichkeiten bieten zu können und die Ausnutzung einer günstigen Himmelsrichtung zu gewährleisten, sind Ausnahmen um 90 Grad gemäß § 31 (1) BBauG von dieser Stellung der baulichen Anlagen allgemein zulässig. Es können dadurch sowohl Traufen- als auch Giebelstellungen zu den Verkehrsflächen vorkommen. Da der Anteil der Eckgrundstücke im Geltungsbereich dieses Planes sehr hoch ist, ist gleichzeitig damit die Wahlmöglichkeit gegeben, sich zu einer der beiden Verkehrsflächen auszurichten. Gleichzeitig kann dadurch eine bessere Belichtung und Belüftung der Gebäude erreicht werden.

Die Bautiefe wird im allgemeinen mit 20 m festgesetzt, wobei in einigen Teilbereichen eine tiefere Ausnutzung bis zu 25 m aufgenommen wurde, um eine Staffelung und bessere Ausnutzung der großen Grundstücke zu ermöglichen.

Als Abstände zu den Verkehrsflächen sind dabei entweder 3 m oder 5 m festgesetzt.

Im gesamten Gebiet können die Gebäude in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser erstellt werden. Diese Festsetzung entspricht der ortsüblichen Bauweise und ist in dieser begründet.

4. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobauland		3,95 ha = 100,0 %
./.. Verkehrsfläche	7.000 qm= 0,7 ha	= 17,7 %
./.. Öffentliche Grünfläche	1.070 qm	
davon KSP 580 qm		
private Anpflanzungen	3.230 qm	
./.. Grabenfläche	4.300 qm= 0,43 ha	= 10,9 %
	200 qm= 0,02 ha	= 0,4 %
	1,15 ha	= 29,0 %

verbleibendes Nettobauland 2,80 ha = 71,0 %

ausgewiesen als

allgemeines Wohngebiet (WA)

Gebiet	Größe	GRZ	max.überb.	GFZ	max.Gesch.	erford.
Geschoß	qm		Fläche qm		fläche qm	KSP-Fl.
WA I	13.400	0,4	5.360	0,5	6.700	134
WA II	14.600	0,4	5.840	0,6	8.760	175
	28.000		11.200		15.460	301

Nach dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz sind mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz nachzuweisen. Erforderlich sind 309 qm Nutzfläche, ausgewiesen sind 580 qm Kinderspielplatzfläche als öffentliche Grünfläche.

Berechnung der Baudichte

Im Baugebiet sind vorgesehen

	Gebäude	Wohnungen	Einwohner
im WA-Gebiet I	16	16	52
im WA-Gebiet II	16	19	62
	32	35	114
Bruttodichte	29 EW/ha		
Nettodichte	41 EW/ha		

5. Verkehrliche Erschließung

Die grundsätzliche verkehrliche Erschließung ist über die Gemeindewege bereits vorhanden. Diese bestehenden Gemeindewege, die als Wirtschaftswege ausgebaut sind, geben das Erschließungsgerippe vor. Sie haben zum großen Teil Parzellenbreiten von 10 m. Diese Parzellenbreiten sind als öffentliche Verkehrsflächen weitestgehend unverändert aufgenommen worden. Es empfiehlt sich beim späteren Ausbau, die Fahrbahn auf das notwendige Maß zu reduzieren und innerhalb dieser breiten Verkehrsfläche Grün und Parkstände beim Ausbau anzulegen.

Neu ausgewiesen wird die Verkehrsfläche der Wohnstraße in einer Breite von 7,50 m. Diese Breite ermöglicht einen durchlaufenden Fußweg in 1,50 m Breite, sowie eine Fahrbahn von 5,50 m und einen Randstreifen von 0,50 m. Sie ermöglicht aber auch die Verkehrsfläche als verkehrsberuhigt auszubauen und Versätze vorzusehen. Die im Plan eingetragene Aufteilungsmöglichkeit ist lediglich als Vorschlag anzusehen.

Der Bebauungsplan sieht vor, daß der zur Zeit an die Landesstraße 30 anknüpfende Wirtschaftsweg lediglich als Fuß- und Radweg fortgeführt wird und für den landwirtschaftlichen Verkehr offen bleibt. Die Restflächen sollten als öffentliche Grünfläche gestaltet werden.

Durch den vorhandenen Graben und den festgesetzten 10 m breiten Grünstreifen zur L 30 ist gewährleistet, daß zusätzliche Zu- und Abfahrten von den Grundstücken zur Landesstraße nicht hergestellt werden können.

Der hohe Anteil der inneren Verkehrsfläche von 17,7 % ist im wesentlichen vorgegeben durch die vorhandenen Wegeparzellen. Darüber hinaus ergibt sich der hohe Anteil, weil auf ca. 360 m lediglich eine einseitige Anbaumöglichkeit vorgesehen ist. Langfristig wird sich dieses Verhältnis relativieren, wenn auch im nördlichen Bereich zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf der Parzelle 142/5 der Flur 5 eingeplant werden können.

6. Grünflächen

Im Bebauungsplan sind vorgesehen öffentliche Grünflächen als wegebegleitendes Grün

- a) in der Fortsetzung der Grabenparzelle 179/5 nach Südwesten,
- b) beiderseits des Fuß- und Radweges zwischen der Wohnstraße und der Landesstraße 30.

Des weiteren ist zwischen der Gemeindestraße und dem Graben im Osten des Geltungsbereiches eine 580 qm Grünfläche als Kinderspielplatz vorgesehen, die als Einzugsbereich den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes abdeckt.

Als private Grünfläche ist ein Abschirmungsstreifen vorgesehen, der in einer Breite von 10 m zu L 30 und 8 m nach Süden zur freien Landschaft eingeplant ist. Dieser Streifen wurde bewußt unmittelbar an die Grabenfläche herangelegt, da zum Räumen das Südufer des Grabens genutzt werden kann.

Die Grünflächen sollten soweit wie möglich mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.

7. Wasserwirtschaftliche Erschließung

a) Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Nordhümmling angeschlossen.

b) Trinkwasserversorgung

Alle Wohngebäude werden an die zentrale Trinkwasserleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Hümmling angeschlossen.

c) Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wird im Zuge der Straßen- und Grundstücksentwässerung durchgeführt. Im Gebiet ist auf ca. 25 m Länge ein Graben vorhanden. Darüber hinaus wird die östliche, südliche und westliche Geltungsbereichsgrenze durch Gräben gebildet, die in den vergangenen Jahren leistungsfähig ausgebaut worden sind.

Da die Bebauung aus Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise besteht und die Grundstücke in der Regel größer als 800 qm sind, ist davon auszugehen, daß weiterhin ein wesentlicher Anteil des Oberflächenwassers auf den gärtnerisch genutzten Freiflächen versickern kann.

Die Gräben gehören zum Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes "Bruchwasser".

8. Kosten der Erschließung

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

- a) für die Anlage der Verkehrsflächen

7.000 qm x DM 70,00 490.000,00 DM

davon zu Lasten der Gemeinde 10 % 49.000,00 DM

- b) Schmutzwasserkanalisation

ca. 650 lfm x DM 270,00 175.500,00 DM

davon zu Lasten der Gemeinde DM

- c) Trinkwasserleitung

ca. 660 lfm
(Kosten Wasserbeschaffungs-
verband Hümmling)

- d) Oberflächenentwässerung

ca. 500 lfm x DM 120,00 60.000,00 DM

davon zu Lasten der Gemeinde 10 % 6.000,00 DM

- e) Grünflächen öffentlich 15.000,00 DM

davon zu Lasten der Gemeinde 10 % 1.500,00 DM

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende
Gesamtkosten

ca. 56.500,-- DM
=====

Zur Verwirklichung sind vorgesehen

im Haushaltsjahr 19 85 56.500,-- DM

/ im Haushaltsjahr 19 DM

9. Verfahren

Die Gemeinde Bockhorst hat den wesentlichen Anteil der Flächen bereits erworben. Darüber hinaus befinden sich die Wegeparzellen im Besitz der Gemeinde. Es ist daher zu erwarten, daß entschädigungsgleiche Eingriffe in größerem Umfange nicht erfolgen werden. Sie sind aber für Kurvenabflachungen und Einmündungsradien eventuell notwendig. Die Gemeinde Bockhorst behält sich aus diesem Grunde bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. und 5. Teiles des BBauG vor. Sollte es zu entschädigungsgleichen Eingriffen kommen, wird nach den Vorschriften des BBauG verfahren.

10. Abwägung

a) Vorfluter

In seiner Stellungnahme vom 13.03.1984 fordert der Landkreis Emsland für die angrenzenden Gewässer im Namen des Wasser- und Bodenverbandes "Bruchwasser" einen Streifen von 5,00 m von jeglicher Bebauung und jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Er soll zur Sohlenvertiefung dienen.

Dieser Forderung ist der Rat der Gemeinde Bockhorst nur teilweise nachgekommen, da diese Forderung überzogen und unbegründet ist.

Festgesetzt wurde ein 3,0 m breiter Räumstreifen. Damit ist eine gewisse Verbreiterung und Sohlenvertiefung gewährleistet. Da die Gräben aber in den vergangenen Jahren ausgebaut wurden und zur landwirtschaftlich genutzten Fläche im Süden - falls unbedingt notwendig - auch noch Verbreiterungen vorgenommen werden können, ist nicht zu erwarten, daß weitere Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Eventuell notwendige Maßnahmen zur Verbesserung der Vorflut werden vor Einleitung des Oberflächenwassers und vor Erschließung des Baugebietes mit dem Wasser- und Bodenverband abgestimmt.

b) Schallimmissionen

Im Westen des Baugebietes liegt die L 30. Diese Landesstraße ist nach einer Zählung aus dem Jahre 1980 belastet mit 1.729 Fahrzeugen pro Tag; davon sind 236 LKW und 118 Schwertransporte.

Da der überbaubare Bereich einen Abstand von ca. 30 m wahrt und eine Schutzabpflanzung von ca. 7,0 m Breite vorgesehen ist, liegen die Immissionen an der Grenze der für ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der DIN 18005 zulässigen Grenzwerte.

Die Grenzwerte der RLS-81 werden nicht erreicht. Da durch die Wärmeschutzverordnung sowieso Maßnahmen am Bauwerk getroffen werden müssen und damit gleichzeitig eine Schalldämmung erzielt wird, sind besondere Schutzmaßnahmen nicht notwendig.

11. Hinweis

Bodenfunde:

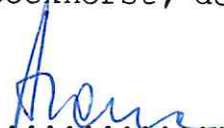
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- (Schulverwaltungs- und Kulturamt) oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Bearbeitet:
Planungsbüro Nolte-Hütker
4500 Osnabrück


.....
- Hütker -

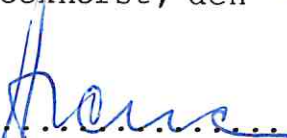
Gemeinde Bockhorst, den 24. Mai 1984


.....
- Bürgermeister -


.....
- Ratsherr -

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 11 dem Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG vom 23. Mai 1984 zugrunde gelegen.

Gemeinde Bockhorst, den 24. Mai 1984


.....
- Bürgermeister -