

B e g r ü n d u n g

=====

gemäß § 9(8) BBauG

zum Bebauungsplan Nr. 12

Bezeichnung: "Schützenstraße"

der Gemeinde Bockhorst

Landkreis Emsland

1. Allgemeines

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im Nordwesten der Gemeinde Bockhorst und umfaßt im wesentlichen Bauflächen beiderseits der Schützenstraße, die von der L 30 von Osten nach Westen und dann abknickend von Norden nach Süden zur K 53 verläuft.

Der Geltungsbereich von Osten nach Westen wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Schützenstraße, |
| im Osten | durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der L 30, |
| im Süden | verläuft die Geltungsbereichsgrenze durch die Parzellen 113/2, 120/24, 120/5 sowie 2/6 und wird weiter begrenzt durch die Südgrenze der Parzelle 2/4. Die Geltungsbereichsgrenze verläuft dann innerhalb der Straßenparzelle 186 und durch die Parzellen 13/4, 245/5 und 14/4. |

Der Geltungsbereich beiderseits der Schützenstraße von Norden nach Süden wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|----------|--|
| im Osten | verläuft die Geltungsbereichsgrenze eine Bautiefe von der Schützenstraße entfernt durch die Parzellen 15/5, 15/6, 16/5, 17/4, 19/6, 19/5, 20/4, 20/5 und wird begrenzt durch die Westgrenze der Parzelle 22/4, |
| im Süden | durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der K 53 (Schulstraße) und |

im Westen verläuft die Geltungsbereichsgrenze weitgehend entlang den Nutzungsgrenzen der Parzellen 10/8, 17/7, 18/8, 25/6 sowie durch die Parzelle 31/10.

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BBauG zusammen mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich 16.02, der Samtgemeinde Nordhümmling aufgestellt.

2. Planungserfordernis

Das Aufstellen des Bebauungsplanes Nr. 12 ist erforderlich, um die vorhandene Randbebauung sowie die noch unbebauten Grundstücke der Schützenstraße als Dorfgebiet (MD) auszuweisen und um somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes einzuleiten.

3. Planungsabsichten

Die Gemeinde Bockhorst beabsichtigt mit vorliegender Planung, die Ausweisung eines Dorfgebietes entlang der Schützenstraße. Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als MD soll dem Charakter der bestehenden Straßenrandbebauung, aber auch der angrenzenden Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entsprochen werden. Die Ausweisung eines Dorfgebietes bietet sich an, da neben landwirtschaftlichen Betrieben, Nebenerwerbsstellen, Handwerker und Wohngebäude vorhanden sind. Damit wird beabsichtigt, die derzeitigen Lücken der Randbebauung in Anlehnung an die ländliche Siedlungsstruktur der Gemeinde einer Bebauung zuführen zu können.

Aus diesem Grunde bleibt auch das Maß der baulichen Nutzung auf eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,3 beschränkt und liegt damit weit unter den zulässigen Höchstwerten gemäß § 17 (1) BauNVO.

Entsprechend den bestehenden Gebäuden entlang der Schützenstraße wird für das Plangebiet insgesamt eine höchstens II-geschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Bereiche werden mit einer durchschnittlichen Bebauungstiefe von 22 - 25 m ausgewiesen.

Abweichungen davon ergeben sich jedoch durch die Berücksichtigung der vorhandenen Hauptgebäudesubstanz.

Zur Öffentlichen Verkehrsfläche der Schützenstraße verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 7,0 m. Zu den, die überbaubaren Bereiche unterbrechenden Gräben (Vorfluter) des Plangebietes soll die Baugrenze einen Abstand von jeweils 5,0 m halten.

Im äußersten Ostabschnitt des Geltungsbereiches zur L 30 ist eine Bauverbotszone mit einer Tiefe von 20 m bis zur westlichen Fahrbahnkante der L 30 ausgewiesen, der auch die bestehende Gebäudesubstanz nicht entgegen steht.

Im südlichsten Teilbereich des Bebauungsplanes sollen von den privaten Grundstücken keine Ein- und Ausfahrten zur K 53, der Schulstraße, zugelassen werden, um den Verkehrsfluß der Kreisstraße nicht zu beeinträchtigen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind einzelstehende Großgehölze gemäß § 9 (1) 25 b BBauG festgesetzt, da diese als besonders erhaltenswert angesehen werden.

Für den mittleren Teilbereich des Bebauungsplanes sind die Stellungen der baulichen Anlagen mit Firstrichtung parallel zur Schützenstraße ausgewiesen. Damit wird der Stellung der bestehenden Bausubstanz Rechnung getragen.

Ausnahmen von der Stellung der baulichen Anlagen um 90 Grad sollen jedoch zulässig sein, wenn dadurch beispielsweise eine bessere Belichtung der Gebäude erreicht werden kann. Gleichzeitig kann die Gebäudestellung so gewählt werden, daß Neubauten entweder mit der Giebel- oder der Traufenseite zur Straße stehen.

Für den westlichen und den äußersten östlichen Bebauungsplanabschnitt wird auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen verzichtet, da hier die bestehenden Gebäude ohnehin in ihrer Stellung variieren und nur wenige Baulücken existieren.

Im gesamten Geltungsbereich wird durch die gestalterischen Festsetzungen eine Höhenbegrenzung der neu zu errichtenden Gebäude mit max. 3,5 m, gemessen von der OK fertiger Fußboden des Erdgeschosses bis zum unteren Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes, festgesetzt. Auch mit dieser Regelung wird eine Anlehnung der Neubauten an die bestehende Bausubstanz bewirkt.

Das gleiche gilt für die Festsetzung des unteren Sparrenanschnittspunktes über Oberkante oberster fertiger Geschoßdecke (0,60 m).

4. Erschließung

a) verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes bleibt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 unberührt. Weiterhin werden die Grundstücke des Planbereiches über die Schützenstraße erschlossen. Diese wiederum ist durch die L 30 im Osten und die K 53 im Süden mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verknüpft. An der L 30 ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen.

b) wasserwirtschaftliche Erschließung

Soweit noch erforderlich, werden die bestehenden Gebäude sowie sämtliche Neubauten an die zentrale Schmutzwasserkanalisation und an die zentrale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Bockhorst satzungsgemäß angeschlossen.

Das Oberflächenwasser wird im Zuge der Straßenentwässerung den Vorflutern zugeleitet. Die Einleitung in den Vorfluter bedarf einer Genehmigung gemäß § 10 NWG.

c) Erschließungskosten

Erschließungskosten entstehen der Gemeinde durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 12 nicht.

5. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Sämtliche neu zu errichtenden Gebäude sind satzungsgemäß an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Emsland anzuschließen.

6. Städtebauliche Werte

Bruttobauland	5,05 ha = 100,0 %
./. Öffentliche Verkehrsfläche	0,51 ha = 10,1 %
./. Öffentliches Grün	0,01 ha = 0,2 %
./. Wasserfläche	0,09 ha = 1,7 %

verbleibendes Nettobauland 4,44 ha = 88,0 %

ausgewiesen als Dorfgebiet (MD):

Gebiet	Fläche	GRZ	max. überbau-	GFZ	max. Geschoß-
Geschoß	qm		bare Fläche		fläche qm
			qm		
MD II	44.400	0,2	8.880	0,3	13.320
=====					

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Schützenstraße" sind keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des 4. und 5. Teiles des BBauG erforderlich. Entschädigungspflichtige Eingriffe sind nicht zu erwarten.

8. Abwägung - Schallimmissionen

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

Da der ausgewiesene überbaubare Bereich einen Abstand von 20,0 m wahrt und zudem das der Landesstraße am nächsten gelegene Grundstück bereits bebaut ist und dieses Gebäude ca. 30,0 m vom Fahrbahnrand der L 30 entfernt ist, liegen die Immissionen an der Grenze der für ein Dorfgebiet (MD) im Sinne der DIN 18005 zulässigen Grenzwerte.

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

9. Hinweis

a) 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.

b) Brandschutz

Für den abwehrenden Brandschutz ist zu beachten:
Die Straßen sind zu befestigen. Das ist in diesem
Falle bereits geschehen, da es sich um eine vor-
handene Straße handelt und der Bebauungsplan der
Regelung der vorhandenen Bebauung und der Lücken-
schließung dient.

Der Löschwasserbedarf ist mit 13,3 l/sec zu sichern.
Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf 150 m
nicht überschreiten.

Bearbeitet:
Planungsbüro Nolte-Hütker
4500 Osnabrück


.....
- Hütker -

Gemeinde Bockhorst, den - 8. NOV. 84 |


Stellv. Bürgermeister -




- Gemeindedirektor -

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan dem Satzungs-
beschluß gemäß § 10 BBauG vom - 8. AUG. 84 zugrunde gelegen.

Gemeinde Bockhorst, den - 8. NOV. 84 |


.....
- Gemeindedirektor -

Hat vorgelegen
Meppen, den 21.01.85
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage:



