



Begründung

gem. § 9 (8) BBauG
 zum Bebauungsplan Nr. 3/II
 Bezeichnung: 'Ortsmitte'
 der Gemeinde **Bockhorst**
 Landkreis Emsland

1. Allgemeines

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) §§ 6 und 40.

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.06.1960 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256 ber. 3617) geändert durch Art. 9 Nr. 2 der Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976 (BGBl. I. S. 3218) und durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949)u. *

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763).

Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I. S. 833).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 23.07.1973 (Nds. GVBl. S. 259).

1.2 Geltungsbereich

Das im Bebauungsplan erfaßte Gebiet liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Bockhorst.

Es wird begrenzt:

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | durch die Mühlenstraße, |
| im Osten | durch die Flurstücke 128/17, 128/4, 133/13, 133/22, 133/17, 133/23, 133/24 und 131/25, |
| im Süden | durch die Rehbockstraße, |
| im Westen | durch die Hauptstraße (L 30) |

* Art. 10 des Adoptionsanpassungsgesetzes vom 24.06.1985 (BGBl. I S. 1144 ff).

2. Planungserfordernis

Das in diesem Plan erfaßte Gebiet wird bereits von rechtskräftigen Bebauungsplänen abgedeckt, der wesentliche Teil durch den Ursprungsplan Nr. 3 'Ortsmitte', im Nordosten durch eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 7, im Südosten durch einen kleinen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sollen die überbaubaren Bereiche soweit wie möglich zusammengefaßt werden und im Norden an die überbaubaren Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 7 nahtlos anschließen, um eine Bebauung der Grenzbereiche zu ermöglichen. Darüber hinaus soll im Südosten der ursprünglich geplante Fußweg verlegt werden. Da die Änderungen des überbaubaren Bereichs über den Gesamtgeltungsbereich sich erstrecken, wird der Bebauungsplan Nr. 3 insgesamt überarbeitet. Dabei wird Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

3. Planungsabsichten

Der Ursprungsplan sah überbaubare Bereiche in stark abgestaffelter Form vor. Es hat sich gezeigt, daß bei der Zuteilung der Grundstücke hier in Teilbereichen Härten entstehen, die nicht beabsichtigt waren.

Aus diesem Grunde werden die überbaubaren Bereiche soweit wie möglich zusammengezogen und auf einen Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Darüber hinaus soll der Fußweg von der 'Kirchstraße' nach Norden aufgehoben und im Osten zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 und der 'Kirchstraße' verschwenkt werden.

Als Art der baulichen Nutzung wird wie im Ursprungsplan und im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Norlhümming vorgesehen, ein Mischgebiet festgesetzt, das in seinen wesentlichen Teilen in offener Bauweise bis zu zweigeschossig zu bebauen ist. Die Grund- und Geschößflächenzahl wird mit 0,4 bzw. 0,7 festgesetzt. Auch dieses Maß war bereits Teil des Ursprungsplanes und wird unverändert übernommen, um das Vertrauen in die gemeindliche Planung zu stärken.

Die Mischgebietsfestsetzung war getroffen worden, weil im Norden Gaststätte und Geschäft bereits bestanden und zusätzlich Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden sollten.

Darüber hinaus sollte das Angebot für weitere Ansiedlungen von Geschäften und Handwerksbetrieben vorgehalten werden. Darüber hinaus liegt das Gebiet im Einflußbereich der Landesstraße.

Das Maß der baulichen Nutzung nimmt die Höchstwerte des § 17 der BauNVO in den Erdgeschossen als GRZ um die o.a. Tendenz zu stärken. Da die Obergeschosse aber kleiner ausfallen, wird die GFZ von 0,7 als ausreichend angesehen.

Im Norden des Geltungsbe reichs soll ein vorhandenes Geschäft erweitert werden. Aus diesem Grunde wird hier eine geschlossene Bauweise festgesetzt und der überbaubare Bereich nach Osten so weit erweitert, daß er an die überbaubaren Bereiche aus dem Bebauungsplan Nr. 7 anschließt.

Damit greift der Bebauungsplan Nr. 3/II in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 über und hebt Teilfestsetzungen dieses Planes auf.

Das gleiche gilt im Südosten für die Verschwenkung des Fußweges. Auch hier wird ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 aufgehoben. Die aufgehobene Wegeparzelle wird dem angrenzenden Mischgebiet zugeschlagen. Dafür wird nördlich der öffentlichen Grünfläche der Fußweg mit der Kirchstraße verbunden, so daß weiterhin eine Querverbindung zwischen der Kirchstraße und den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 6 bestehen bleibt und damit das ganze Gebiet fußläufig durchquert werden kann.

An der Kirchstraße wird der ursprünglich vorgesehene Parkstreifen (Parzelle 129/27) aufgehoben, da das gesamte Straßenprofil so breit ist, daß der öffentlich ruhende Verkehr ohne weiteres innerhalb des Straßenprofils untergebracht werden kann. Gleichzeitig tritt dadurch eine Verzögerung des Verkehrsflusses ein, die in diesem teilweise mit Wohngebäuden genutzten Gebiet gewünscht wird.

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird ebenfalls aus dem Ursprungsplan übernommen. Sie sieht vorwiegend eine Traufenstellung, d.h. parallel zur Erschließungsstraße, vor. Damit sind die Längsseiten nach Osten bzw. Westen ausgerichtet und garantieren eine gute Belichtung. Darüber hinaus wird aber eine Ausnahme um 90 Grad gemäß § 31 (1) BBauG zugelassen, um eine optimale Belichtung und Belüftung der Gebäude und eine Ausrichtung der Grundrisse nach guter Himmelsrichtung ermöglichen zu können und auch Geschäftsgebäuden eine Ausrichtung der Schaufenster bzw. Eingänge nach Erfordernis zu ermöglichen.

Grundsätzlich soll bei der Überarbeitung das städtebauliche Konzept des Ursprungsplanes beibehalten, aber den heutigen Gegebenheiten angepaßt werden.

Die Gesamtaufhebung des Ursprungsplanes dient in erster Linie der Klarheit und dem einfachen Arbeiten mit einem Plan.

4. Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3/II sind Grünflächen als öffentliche und private Flächen in verschiedener Form ausgewiesen.

- a) öffentliche Grünfläche (Park) östlich der Kirchstraße.

Diese Grünfläche dient der Auflockerung des Straßen- und Ortsbildes. Sie sollte so gestaltet werden, daß sie zum Verweilen einläd.

- b) öffentliche Grünfläche (Räumstreifen)
Dieser Streifen dient dazu die Grabenfläche reinigen zu können. Sie ist daher gleichzeitig mit einem Geh- und Fahrrecht belastet worden.

Gleichzeitig wird durch diesen Streifen der Graben von der Bebauung aber auch von Einzäunung freigehalten.

- c) öffentliche Grünfläche (V) - Verkehrsgrün -
Diese kleine Grünfläche ist zur Gestaltung des Einmündungsbereichs vorgesehen.

- d) private Grünfläche
Parallel zur L 30 ist eine private Grünfläche zur Abschirmung als anzulegende Pflanzung vorgesehen. Hier soll im Abstandsstreifen eine Abschirmung der Grundstücke vorgenommen werden können, die nicht nur den Wohnzwecken sondern auch dem Ortsbild dienen soll. Sie ist daher mit einheimischen wildwachsenden Bäumen und Büschen zu bepflanzen und zu unterhalten.

5. Erschließung

- a) verkehrliche Erschließung

Die grundsätzliche verkehrliche Erschließung wird durch diesen Plan nicht berührt. Die ausgewiesene Parkbucht wird aufgehoben sowie der Fußweg zwischen der Kirchstraße und der Mühlenstraße. Der Fußweg im Südosten wird verschwenkt.

Hier sah der Ursprungsplan noch eine verkehrliche Verbindung in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 vor. Diese wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 zu einem Fußweg 'abgemagert', der nunmehr verschwenkt werden soll.

- b) wasserwirtschaftliche Erschließung

Die gesamte wasserwirtschaftliche Erschließung, wie Schmutzwasserkanalisation, Oberflächenentwässerung und Trinkwasserleitung sind im Gebiet bereits vorhanden und ausgebaut.

Neu zu erstellende Gebäude werden satzungsgemäß an die zentralen Anlagen angeschlossen. Das im Gebiet vorhandene Gewässer ist ausgebaut.

- c) Kosten der Erschließung

Kosten der Erschließung entstehen daher durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht. Die Kosten sind bereits in der Begründung zum Ursprungsplan dargelegt.

6. Verfahren

- a) Da der geplante Fußweg im wesentlichen auf einer Parzelle der Gemeinde Bockhorst geführt wird, sind enteignungsgleiche Eingriffe nicht notwendig.

Trotzdem behält sich die Gemeinde weiterhin vor, nach den Vorschriften des Absatzes 4 und 5 BBauG zu verfahren, wenn es zu entschädigungsgleichen Eingriffen in Teilbereichen kommen sollte.

- b) Es wird darauf hingewiesen, daß mit Inkrafttreten dieses Planes Teile der Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 7 sowie des Ursprungsplanes Nr. 3 außer Kraft treten.

7. Hinweise

- 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 der Gemeindeverwaltung zu melden.

- b) Brandschutz

Die Straßen des Gebietes sind so hergestellt, daß Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Die Löschwasserversorgung ist bereits hergestellt und gesichert.

- c) Freileitung

Das Gebiet wird von einer 20-kV-Freileitung der EWE überquert. Eine Bebauung innerhalb des Schutzstreifens ist nur im Einvernehmen mit der EWE zulässig.

- d) Immissionen

Von der L 30 gehen Geräuschimmissionen aus.

- d) Gestaltung

Die Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 gilt weiterhin.

Bearbeitet:
Planungsbüro Nolte - Hütker
4500 Osnabrück



.....
- Hütker -

Gemeinde Bockhorst, den 20. JULI 85

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

.....
- Bürgermeister -

.....
- Ratsherr -

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 3/II vom 16. OKT. 85 gem. § 10 BBauG zugrunde gelegen.

Gemeinde Bockhorst, den 23. JAN. 86

[Handwritten signature]

.....
- Bürgermeister -

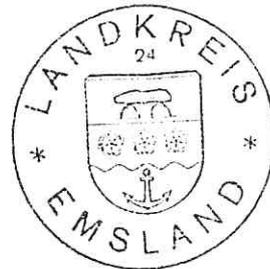
Hat vorgelegen

Meppen, den 06. Mai 1986

Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR

Im Auftrage:

[Handwritten signature]



Schallmission

Die Westgrenze des Baugebietes wird durch die L 30 gebildet. Diese Landesstraße 30 ist nach einer Zählung aus dem Jahre 1980 belastet mit 1.729 Fahrzeugen pro Tag; davon 236 LKW und 118 Schwertransporter.

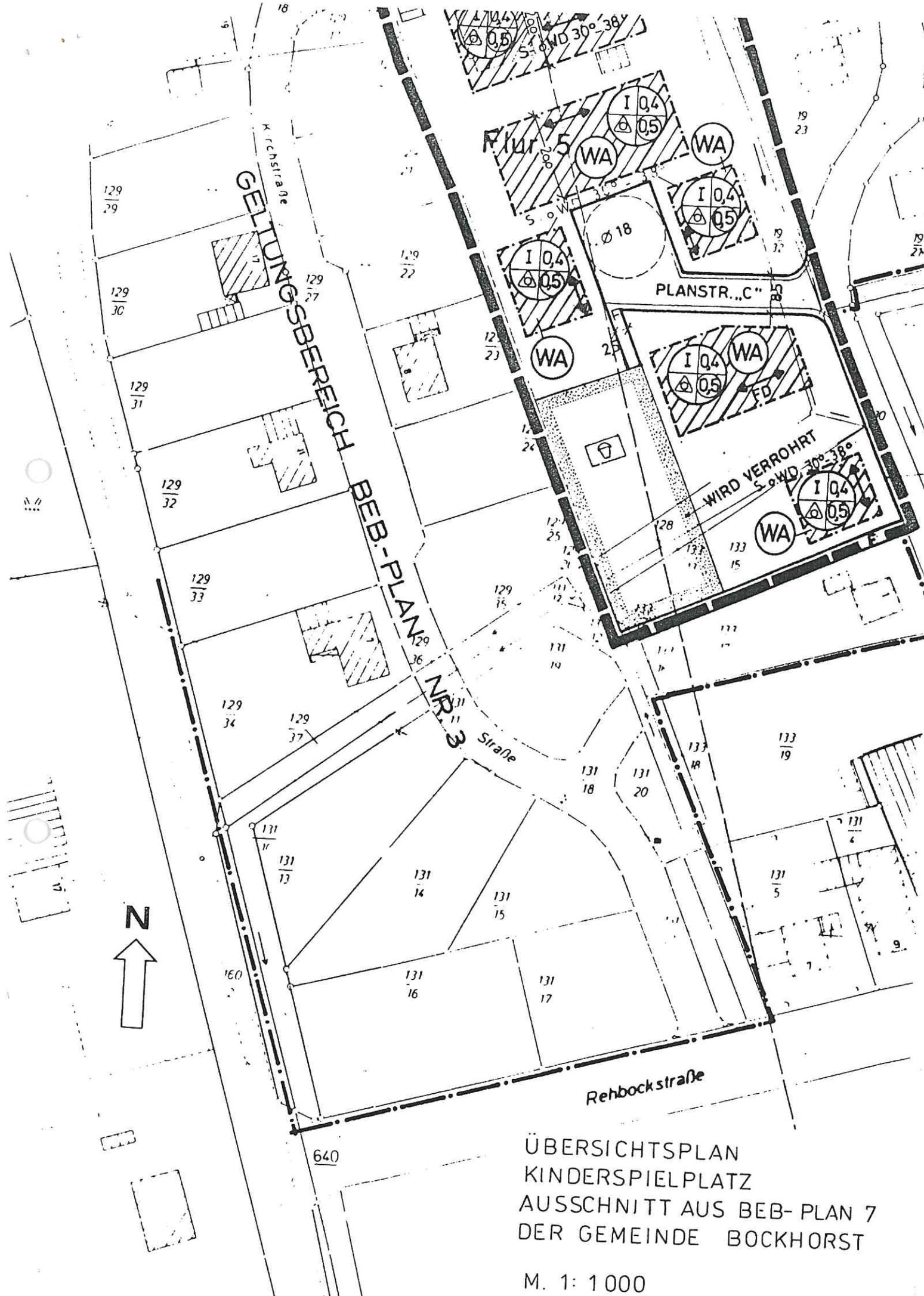
Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Zur Landesstraße ist eine 10 m breite Abpflanzung vorgesehen und die überbaubaren Bereiche haben einen Abstand von mindestens 20 m vom Fahrbahnrand.

Die rechnerische stündliche Belastung beträgt:

tags	104 KFZ	entsprechend 55,5 dB(A)
nachts	19 KFZ	entsprechend 49 dB(A)

Die Werte liegen damit unter den Grenzwerten der RLS-81 und der DIN 18001 für Mischgebiete, ohne die Abpflanzung rechnerisch zu berücksichtigen.



ÜBERSICHTSPLAN
 KINDERSPIELPLATZ
 AUSSCHNITT AUS BEB-PLAN 7
 DER GEMEINDE BOCKHORST
 M. 1: 1000