

BEGRÜNDUNG

FÜR DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 7

I. ÄNDERUNG

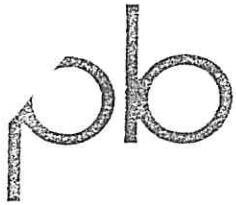
„MÜHLENSTRASSE“

DER GEMEINDE BOCKHORST

LANDKREIS EMSLAND



PLANUNGSBÜRO HÜTKER
STADTEBAU + BAULEITUNG + LANGESPFLEGE + GRÜNPLANUNG



PLANUNGSBÜRO HÜTKER
STADTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG

B e g r ü n d u n g

zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 7
Bezeichnung: 'Mühlenstraße'

mit gestalterischen Festsetzungen

der Gemeinde Bockhorst
Landkreis Emsland

Osnabrück, im März 1994

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Planungsabsichten
4. Erschließung
5. Verfahren
6. Hinweise

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 7 ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 'Mühlenstraße'.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | durch die Mühlenstraße, |
| im Westen | durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, gebildet durch die Ostgrenzen der Flurstücke 129/14, 129/18, 129/17, 129/20, 129/21, 129/22, 129/23, 129/24, 129/25, 129/26 und 131/12, |
| im Süden | durch die Nordgrenze der Flurstücke 133/17, 133/16, 19/24, 19/25, 19/26, 19/27, 19/28, 19/29, 19/12, 19/9 und 19/15, |
| im Osten | durch die Westgrenze der Mühlenstraße, sowie der Rehbocksheide und den Flurstücken 19/24 u. 19/23. |

Alle vorgerannten Flurstücke liegen in der Flur 7, Gemarkung Bockhorst. - Siehe Übersichtsplan -

Der Planbereich liegt inmitten des Siedlungsgebietes von Bockhorst, östlich der Hauptstraße (L 30).

2. Planungserfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde in den Jahren 1978/79 aufgestellt. Er sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit ein- und bis zu zweigeschossiger Bebauung vor, mit unterschiedlichen Dachformen und Dachneigungen. Dieser Ursprungsplan ging davon aus, daß verschiedenartige Dachneigungen angeboten werden. Dazu gehörte auch ein Teilbereich mit Flachdächern.

Da ein Teil der Bebauung bereits erfolgt ist, ergeben sich auf den Restgrundstücken manchmal Gestaltungsschwierigkeiten, die, zusätzlich durch die novellierten Rechtsvorschriften, verstärkt werden. Hinzu kommt, daß sich die Ansprüche an die Wohnbebauung in ökologischer und ökonomischer Sicht gewandelt haben.

Der Festsetzungsrahmen im Bebauungsplan Nr. 7 ist nach heutigen Erkenntnissen zu eng und zu detailliert gefaßt worden. Aus diesem Grunde ist die Aufstellung der 1. Änderung erforderlich.

3. Planungsabsichten

Um den Bedürfnissen nach mehr gestalterischen Freiheiten nachzukommen, und gleichzeitig die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Dachgeschoß zu geben, wird es erforderlich, die einengenden Festsetzungen aufzuheben und den Ausbaurahmen zu erweitern.

Ortsüblich sind bauliche Anlagen mit geneigten Dächern. Während bei älteren Gebäuden Sattel- und Krüppelwalmdächer vorherrschen, tritt in neueren Gebieten auch das Walmdach auf.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wollte als Angebot auch Gebäude mit Flachdächern zulassen. Er sah daher Bereiche mit unterschiedlichen Dachformen und Neigungen vor. Verwirklicht wurden die Gebäude mit Flachdach nicht.

Nach neueren Überlegungen, die auch durch Aussagen in der Dorferneuerung formuliert wurden, soll die heimische Dachform wieder bevorzugt werden. Das bedeutet, daß auf Wohnhäuser mit Flachdach verzichtet wird. Es wird daher in der Satzung eine Mindestdachneigung von 30° festgesetzt.

Durch eine Innenverdichtung des Plangebietes kann dadurch zusätzlicher Wohnraum, ohne weitere Inanspruchnahme von Flächen und vor allen Dingen ohne weitere Versiegelung, geschaffen werden, d.h. hier werden flächensparende Wohnräume erstellt, ohne weiteren Eingriff in Natur und Landschaft.

Um dieses zu erreichen, werden die im Bebauungsplan Nr. 7 aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung im Sinne des § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) aufgehoben und neu gefaßt.

Da dadurch in Teilbereichen etwas steilere Dachneigungen auf den Gebäuden geplant werden können, ist es erforderlich eine Ausnahme im Sinne des § 31 (1) BauGB von der Zahl der Vollgeschosse zuzulassen um plus ein Geschöß, wenn es sich dabei um ein Vollgeschöß im Dachgeschoß im Sinne des § 2 (4) der NBauO handelt und die festgesetzte Geschößflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird.

Dadurch soll eine bessere Ausnutzung auf den Grundstücken durch Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoß ermöglicht werden. Gleichzeitig soll aber die grundsätzliche Verdichtungsmöglichkeit des Gebietes, wie im Ursprungsplan festgesetzt, beibehalten werden. Da mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bereits eine optimale Überbauung gegeben ist, wird das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich nicht geändert.

Um eine optimale Belichtung und Belüftung der Baukörper erzielen zu können, werden Ausnahmen um 90° von der Stellung der baulichen Anlagen vorgesehen. Damit wird es den Bauinteressenten ermöglicht, entweder traufenständig - wie der Bebauungsplan es im wesentlichen vorsieht - oder mit dem Giebel zur Straße das Gebäude zu errichten.

4. Erschließung

Die gesamte Erschließung wird von dieser Änderung nicht berührt.
Das gilt

- a) für die verkehrliche Erschließung
- b) für die wasserwirtschaftlich Erschließung.

Kosten der Erschließung entstehen der Gemeinde Bockhorst daher durch die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 7 nicht.

5. Verfahren

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung treten die entgegenstehenden Festsetzungen, sowie die gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsplanes außer Kraft.

6. Hinweise

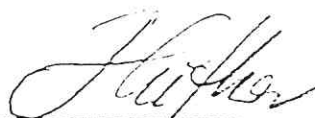
- a) Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Zutagetretende archäologische Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

- b) Altlasten
Der Siedlungsbereich wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt. Müll oder sonstiges Deponiematerial wurden nicht abgelagert.

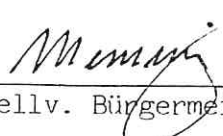

Bearbeitet:
Planungsbüro Hütker
49076 Osnabrück



- Hütker -

Gemeinde Bockhorst

Bockhorst, den 30. Juni 1994


-stellv. Bürgermeister -
-Gemeindedirektor-

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Mühlenstraße" vom 30.06.1994 gemäß § 10 BauGB zugrunde gelegen.

Bockhorst, den 01.08.1994


-Gemeindedirektor-

Hat vorgelegen
am 28.08.1994
Landkreis Emsland



