

Ausfertigung



Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

Hat vorgelegen

Meppen, den 22. Nov. 1996

Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR

(im Auftrag)

Kalme



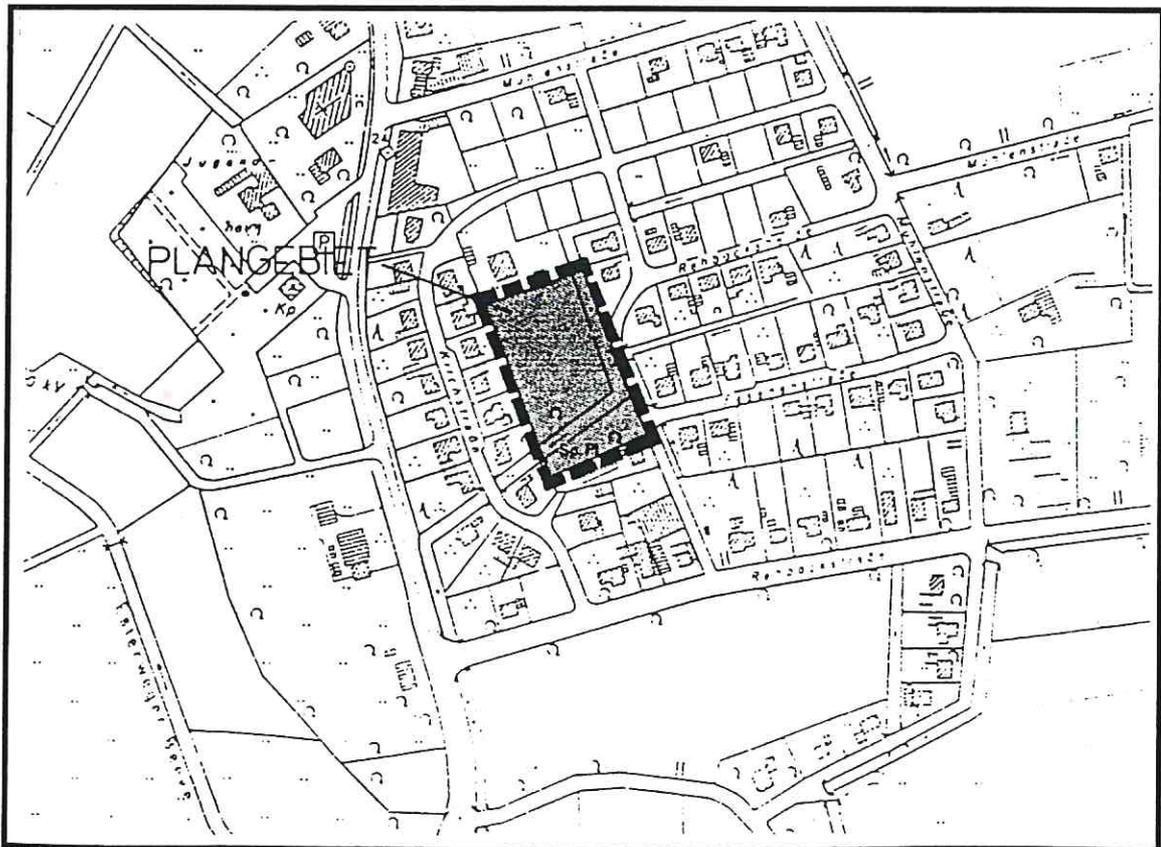
zur 2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 7

'Mühlenstraße'

der Gemeinde Bockhorst

Landkreis Emsland



PLANUNGSBÜRO HÜTKER

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE- GRÜNPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Planungsabsichten
Art und Maß der baulichen Nutzung
Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen
5. Textliche Festsetzungen
Höhe der Gebäude
Bepflanzung
Pflanzgebot
Versickerung
6. Erschließung
a) Verkehrliche Erschließung
b) Schmutzwasserkanalisation
c) Trink- und Brauchwasser
d) Oberflächenentwässerung
7. Beseitigung der festen Abfallstoffe
8. Brandschutz
9. Verwirklichung und bodenordnende Maßnahmen
10. Kosten der Erschließung
11. Kinderspielplatz
12. Abwägung
Verkehrsflächen
Landwirtschaft
Anregungen aus der Anhörung gemäß § 4 BauGB
13. Hinweise
a) Bodenfunde
b) Altlasten
c) Erdkabel

Anlage

Flurkartenausschnitt

Übersichtsplan Einzugsbereich Kinderspielplatz

Bebauungs- und Erschließungsvorschlag

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 umfaßt einen wesentlichen Teilbereich des Siedlungskernes von Bockhorst, östlich der Hauptstraße (L 30). Er liegt beiderseits der Kirchstraße und wird im Osten und Norden durch die Mühlenstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 7 umfaßt den südwestlichen Teil des Ursprungsplanes. Er hat die Flurstücke 133/22, 133/13, 128/4, 19/32 und den wesentlichen Teil des Flurstücks 128/34 zum Inhalt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | durch eine neuzubildende Grenze, 12 m südlich des Gebäudes Kirchstraße 2 auf dem Flurstück 128/34, |
| im Osten | durch die Westgrenze des Flurstücks 19/33 sowie der Westgrenze der Straße 'Rehbocksheide', |
| im Süden | durch die Nordgrenze der Flurstücke 133/17 und 133/16, |
| im Westen | durch die Ostgrenzen der Flurstücke 131/12, 133/12, 129/26, 129/25, 129/24, 129/23, 129/22, 129/21 auf einer Länge von 13 m. |

Die vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 5, Gemarkung Bockhorst (siehe Flurkartenausschnitt).

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den natürlichen Grenzen in der Örtlichkeit, die durch den Graben, die Straße 'Rehbocksheide' und im Westen und Norden durch die vorhandene Bebauung vorgegeben ist.

2. Planungserfordernis

Grundlegend für die 2. Änderung zum Bebauungsplan ist das Abwägungsergebnis des Rates der Gemeinde Bockhorst, den offenen Graben als offenes Gewässer III. Ordnung zu erhalten und nicht, wie im Ursprungsplan vorgesehen ist, zu verrohren.

Der offene Graben stellt ein gewachsenes Biotop dar, auch wenn der Graben zur Entwässerung der angrenzenden Grundstücke künstlich angelegt wurde.

Das Offenhalten des Gewässers entspricht dem heutigen Verständnis für ökologische Zusammenhänge und zur Erhaltung natürlicher Gegebenheiten, auch in Siedlungsbereichen.

Dieses Offenhalten des Gewässers führt dazu, daß die angrenzenden Flächen neu geordnet werden müssen. Dabei wird der städtebauliche Grundcharakter der Bebauung beibehalten, auch wird weiterhin ein Kinderspielplatz ausgewiesen. Die Lage der einzelnen Flächen wird aber neu geordnet.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling sieht für die Mitglieds-gemeinde in diesem Teilbereich eine Wohnbaufläche vor. Aus dieser Wohnbaufläche wurde im Ursprungsplan ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung entwickelt.

Auch in der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 7 ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, so daß weiterhin eine Entwicklung im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet ist.

4. Planungsabsichten

Die Gemeinde Bockhorst beabsichtigt den offenen Graben III. Ordnung im Geltungsbe-reich des Planes weiter als offenes Gewässers zu führen.

Aus diesem Grunde muß der im Ursprungsplan über den verrohrten Graben geplante Kinderspielplatz verlegt werden. Er wird auf das Flurstück 133/22 gelegt, das im Besitz der Gemeinde Bockhorst ist, so daß Eingriffe in Privatgrundstücke hier nicht erfolgen.

Mit der Offenhaltung des Grabens und der Verlegung des öffentlichen Kinderspielplat-zes war es notwendig, die von der Rehbocksheide nach Westen abzweigende Stichstraße neu zu konzipieren. Sie wird in ihrem Querschnitt auf 4,50 m reduziert, so sie als Wohnhof gestaltet werden kann. Dabei bleibt aber ein Wendehammer mit 18 m Durch-messer erhalten, so daß Müllfahrzeuge in einem Zuge hier wenden können.

In der 2. Änderung sind darüber hinaus folgende Festsetzungen getroffen worden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es bleibt weiterhin bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO weil einmal durch den Ursprungsplan diese Nutzung bereits fest-gesetzt war und der Erhalt dieser Nutzung auch den zukünftigen Planungs- und Nut-zungsinteressen entspricht. Darüber hinaus wird das Vertrauen in die langfristige ge-meindliche Planung erhalten.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht ebenfalls der Festsetzung des Ursprungsplanes, die Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde auf 0,6 angehoben gegenüber der ursprünglichen Festsetzung von 0,5. Damit soll ein besserer Ausbau im Dachgeschoß erreicht werden, zumal eine bis zu zweigeschossige Bebauung festgesetzt wurde.

Im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen, die für die 2. Änderung weiter gelten, ist es möglich geneigte Dächer mit steileren Dachneigungen zu errichten, so daß im Dachgeschoß ein Vollgeschoß erreicht werden kann. Aufgrund der geltenden Rechtsprechung wurde daher eine bis zu zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Dabei wird der Rahmen durch die textlichen Festsetzungen entsprechend begrenzt.

Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der vorhandenen und geplanten Nutzung. Während der Ursprungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festsetzte, soll diese Eingrenzung nunmehr für den Geltungsbereiches dieses Planes nicht gelten. Es wird eine uneingeschränkte offen Bebauung festgesetzt.

Diese Bebauung hat sich innerhalb der überbaubaren Bereiche zu entwickeln. Diese überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefafßt, so daß in gewissem Umfange Vor- und Rücksprünge möglich sind.

Aufgrund der gegebenen Grundstückssituation sind die überbaubaren Bereiche auf maximal 15 m Tiefe begrenzt.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird parallel zu den Verkehrsflächen aufgenommen. Hiervon sind Ausnahmen im Rahmen der textlichen Festsetzungen möglich.

Die überbaubaren Bereiche halten in der Regel einen Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche ein, lediglich im Kurvenbereich wurde der überbaubare Bereich zurückgenommen, um Einsichtsmöglichkeiten zu schaffen.

5. Textliche Festsetzungen

Mit den textlichen Festsetzungen sollen ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen Vorgaben festgelegt werden, die die Höhenentwicklung der Gebäude abstecken, Ausnahmen von der Stellung der baulichen Anlagen zulassen und die Gestaltung der Freiflächen auf den Grundstücken regeln.

Im einzelnen wird aufgenommen:

Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude in den bis zu zweigeschossigen Gebieten darf 3,50 m, gemessen von der Oberkante fertigem Erdgeschoßfußboden bis zum unteren Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, nicht überschreiten.

Das Siedlungsgebiet in Bockhorst wird geprägt von ein- bis zweigeschossiger Bebauung. Dabei ist das zweite Vollgeschoß in der Regel als Dachgeschoß ausgebildet. Um diese Ortscharakteristika zu erhalten und in diesem Lückenbereich der Bebauung zu ergänzen, ist der Rahmen entsprechend vorgegeben worden. Dabei kann das zweite Vollgeschoß nur im Dachgeschoß erreicht werden.

Ausnahmen

Gemäß § 31 (1) BauGB sind Ausnahmen zulässig von der Stellung der baulichen Anlagen um 90°.

Mit dieser Ausnahme soll eine optimale Belichtung und Belüftung der baulichen Anlagen ermöglicht werden. Um aktiven oder passiven Wärmegewinn am Baukörper zu erreichen, ist es notwendig, diesen entsprechend auszurichten. Hier soll die Ausnahme um 90° eine Erleichterung bringen und Härten vermeiden. Darüber hinaus ist es in der heutigen Zeit oft üblich Gebäude mit nahezu quadratischem Grundriß zu errichten, so daß der First nicht immer identisch mit der längeren Gebäudeachse ist. Auch hier gibt die Ausnahme die Möglichkeit der Verwirklichung entsprechender Baumaßnahmen.

Bepflanzung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der zwar durch den Ursprungsplan bereits vorgegeben war, hier durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes aber bestätigt wird. Um einen gewissen Ausgleich, auch auf den privaten Grundstücken zu schaffen, ist festgesetzt, daß je 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum anzupflanzen ist, dazu zählen auch Obstgehölze.

Diese Festsetzung soll verhindern, daß nur immergrüne Gehölze, bzw. Koniferen angepflanzt werden.

Pflanzgebot

Bei der Bepflanzung der Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Damit soll erreicht werden, daß das Orts- und Landschaftsbild erhalten bleibt und standortgerechte Gehölze und Bäume gepflanzt werden.

Versickerung

Für die Versickerung des Dachflächenwassers ist der Bau von Versickerungsmulden oder Versickerungsschächten auf den Grundstücken vorzusehen.

Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, daß soviel wie möglich unbelastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann und damit eine Belastung des Vorfluter reduziert wird, obwohl im Planbereich ein leistungsfähiger Vorfluter vorhanden ist, der, wie bereits beschrieben, als offenes Gewässer erhalten werden soll.

6. Erschließung

a) Verkehrliche Erschließung

Es ist grundsätzlich vorgesehen von der Rehbocksheide aus eine Stichstraße in das Gebiet zu führen, wie bereits im Ursprungsplan festgesetzt. Lediglich Trassierung und Dimensionierung werden geändert.

Die Rehbocksheide hat im Süden über die Rehbockstraße Anschluß an die Hauptstraße und damit an das innerörtlich und überörtliche Verkehrsnetz.

b) *Schmutzwasserkanalisation*

In der Straße Rehbocksheide ist der Schmutzkanal bereits vorhanden. Bei Anlegung der Stichstraße wird die Leitung entsprechend ausgebaut. Eine Anschlußhaltung ist bei der Verlegung bereits vorgesehen worden, da der Ursprungsplan ebenfalls eine Stichstraße zum Inhalt hatte.

c) *Trink- und Brauchwasser*

Auch hier ist die Anschlußmöglichkeit im Rahmen der Gesamterschließung bereits vorgesehen worden. Der Wasserbeschaffungsverband 'Hümmling' wird rechtzeitig vom Erschließungsbeginn informiert.

d) *Oberflächenentwässerung*

Das Gebiet wird über den vorhandenen offenen Graben entwässert. Er ist ein Gewässer III. Ordnung im Bereich des Wasser- und Bodenverbandes 'Bruchwasser'.

Festsetzungen zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses bei der Versiegelung sind in den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Bei der Anlegung wird das Arbeitsblatt A 138 berücksichtigt.

Zwischen den Sickerflächen und dem höchsten Grundwasserstand ist ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten.

7. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

8. Brandschutz

Bei der Erschließung des Teilbereiches wird das Merkblatt 'Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung' beachtet.

9. Verwirklichung und bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Bockhorst wird die für die öffentliche Erschließung notwendigen Flächen erwerben. Das Flurstück 133/22, das für den öffentlichen Kinderspielplatz ausgewiesen ist, ist bereits im Besitz der Gemeinde Bockhorst.

10. Kosten der Erschließung

Im Grundsatz waren die Kosten der Erschließung bereits in der Begründung zum Ursprungsplan dargelegt.

Zur Erschließung des Teilbereiches der 2. Änderung zum Bebauungsplan 7 sind folgende Kosten einzuplanen.

a) Anlage der Straße ca. 600 m ² x 130,-- DM davon zu Lasten der Gemeinde 10 %	78.000,-- DM	7.800,-- DM
b) Schmutzwasserkanalisation ca. 70 m x 320,-- DM Haushalt der Samtgemeinde	22.400,-- DM	
c) Oberflächenentwässerung ca. 50 m x 220,-- DM davon zu Lasten der Gemeinde 10 %	11.000,-- DM	1.100,-- DM
d) Trinkwasserleitung ca. 70 m x 110,-- DM Haushalt des Wasserbeschaffungsverbandes 'Hümmeling'	7.700,-- DM	
e) Kinderspielplatz	15.000,-- DM	15.000,-- DM

Der Gemeinde Bockhorst voraussichtlich entstehende
Gesamtkosten ca.

24.900,-- DM

Zur Verwirklichung werden vorgesehen

im Haushaltsjahr 1998	9.900,-DM
im Haushaltsjahr 1999	15.000,-DM

11. Kinderspielplatz

Gemäß § 3 (2) des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes sind mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz herzustellen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan waren 1.296 m² Kinderspielplatzfläche ausgewiesen. In der 2. Änderung ergibt sich aufgrund der Grundstücksgröße eine Fläche von 1.220 m². Die Fläche ist ausreichend für den Einzugsbereich.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß im wesentliche freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden und Kleinkinder auf den privaten Grundstücksflächen ausreichend Bewegungsraum finden.

Der Einzugsbereich geht über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 hinaus. (Siehe Übersichtsplan in der Anlage)

12. Abwägung

Die grundsätzliche Abwägung zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes.

Der Planbereich der Änderung liegt innerhalb des Siedlungsgefüges und ist im wesentlichen durch Wohnbebauung bereits bebaut und von Wohnbebauung umgeben. Neue gravierende Argumente zur Abwägung hinsichtlich der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gibt es nicht. Die grundsätzliche Abwägung des Rates geht dahin, den Graben offenzuhalten und damit die Detailausweisung neu zu regeln.

Verkehrsfläche

Die Landesstraße 30 hat einen Abstand von rd. 80 m vom Plangebiet. Vorgelagert ist ein bebautes Wohngebiet, so daß Beeinträchtigungen im Geltungsbereich dieses Planes nicht zu erwarten sind.

Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Die Gemeinde Bockhorst liegt in einem landwirtschaftlich strukturiertem Bereich. Es ist daher, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, im Gesamtraum zeitweise mit Gerüchen zu rechnen.

Anregungen aus der Anhörung gemäß § 4 BauGB

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland hat angeregt, die Festsetzung der anzupflanzenden Bäume statt auf je 300 m² Grundstücksfläche einen Baum, auf 100 m² bis 200 m² je einen Baum zu ändern. Die Anregung wird aus folgenden Gründen zurückgewiesen.

Die Niedersächsische Bauordnung legt fest, daß die Freiflächen der Grundstücke gärtnerisch anzulegen sind. Die Festsetzung der Änderung, auf je 300 m² Grundstücksfläche einen standortgerechten Laubbaum zu pflanzen, will bezwecken, daß ein Mindestmaß an großkroniger Belaubung erfolgt und nicht nur immergrüne Gehölze angepflanzt werden. Zu diesen Laubbäumen gehören auch Obstbäume.

Das bedeutet, daß auf einem 700 m² großen Grundstück bei einer Grundflächenzahl von 0,4 280 m² überbaut werden dürfen. Rechnet man noch 20 m² für sonstige Befestigungen dazu, verbleiben 400 m² Freifläche auf dem Grundstück. Auf dieser Freifläche, die der individuellen Gestaltung unterliegt, werden Kinderspielbereiche, Wäschetrockentplätze, Gemüse- und Kräuterbeete und Rasenflächen angelegt.

Stellt man sich die Freifläche als Quadrat vor, umfaßte es Seitenkanten von je 20 m. Auf dieser Fläche können drei Laubbäume als Hochstämme gepflanzt werden, unter Beachtung der anderen Aktivitäten.

Müßten hier aber 7 Bäume zwangsweise durch Normsetzung angepflanzt werden, würde dieses die Gestaltung der Freiflächen erheblich einengen und damit auch einen Eingriff in die Eigentumsrechte im Sinne des § 14 Grundgesetz darstellen.

Bei Beachtung der notwendigen Abstände zu den Grundstücksgrenzen, im Sinn des Niedersächsischen Nachbargesetzes, und zum Gebäude würden in der Mitte des Grundstückes die Bäume so dicht stehen, daß sie sich gegenseitig beeinträchtigen.

Die Forderung der Unteren Naturschutzbehörde stellt daher einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentum dar.

Die aufgenommene Festsetzung soll eine Mindestanpflanzung hochstämmiger Laubbäume auf den Privatgrundstücken sichern. Darüber hinaus bleibt es jedem Grundstücksbesitzer unbenommen, weitere Bepflanzungen auf seinem Grundstück im Rahmen seiner Gestaltungsvorstellungen vorzunehmen.

13. 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. Denkmalschutz 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*

Die erfaßte Freifläche wurde bisher als hofnahe Weide genutzt. Abgrabungen oder Auffüllungen wurden nicht vorgenommen. Müll oder sonstiges Deponiematerial wurde im Geltungsbereich nicht abgelagert. In unmittelbarer Nachbarschaft sind im wesentliche bebaute Grundstücke vorhanden. Altablagerungen sind hier nicht bekannt.

c) *Erdkabel*

Im Bereich des Kinderspielplatzes befindet sich ein 20 kV-Erdkabel. Es ist im Plan aufgenommen worden. Es ist bei Tiefbauarbeiten zu schützen.

Bearbeitet:

Planungsbüro Hütker

49076 Osnabrück

im August 1996



- Hütker -

Gemeinde Bockhorst

den 13. Sept. 1996



- Stellv. Bürgermeister -



- Gemeindedirektor -

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 'Mühlenstraße' in der Zeit vom 17.05. bis 17.06.1996 (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Bockhorst, den 13.09.1996



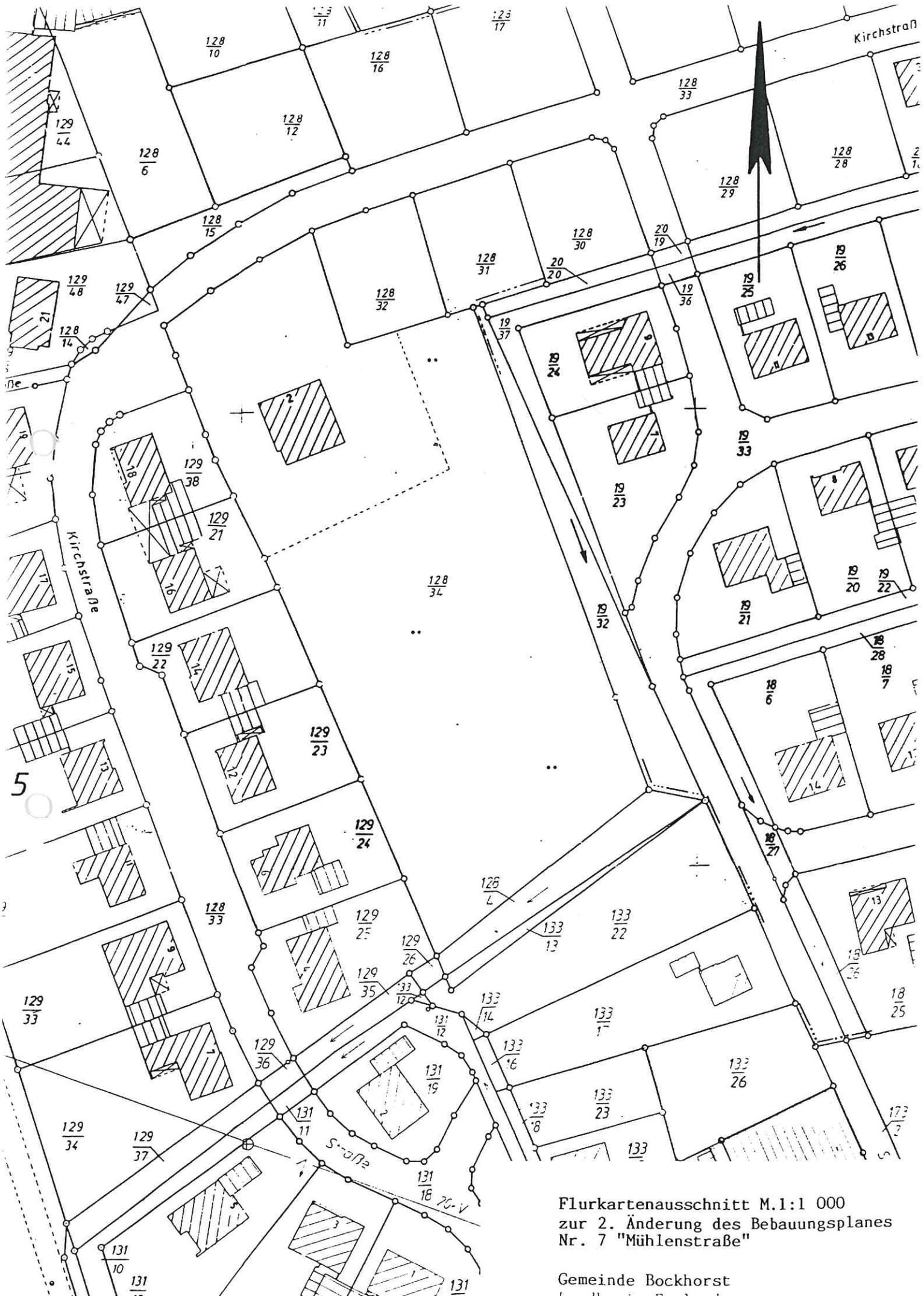
- Gemeindedirektor -

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Bockhorst vom 13.09.1996 gemäß § 10 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 'Mühlenstraße' zugrunde gelegen.

Bockhorst, den 13. Sept. 1996



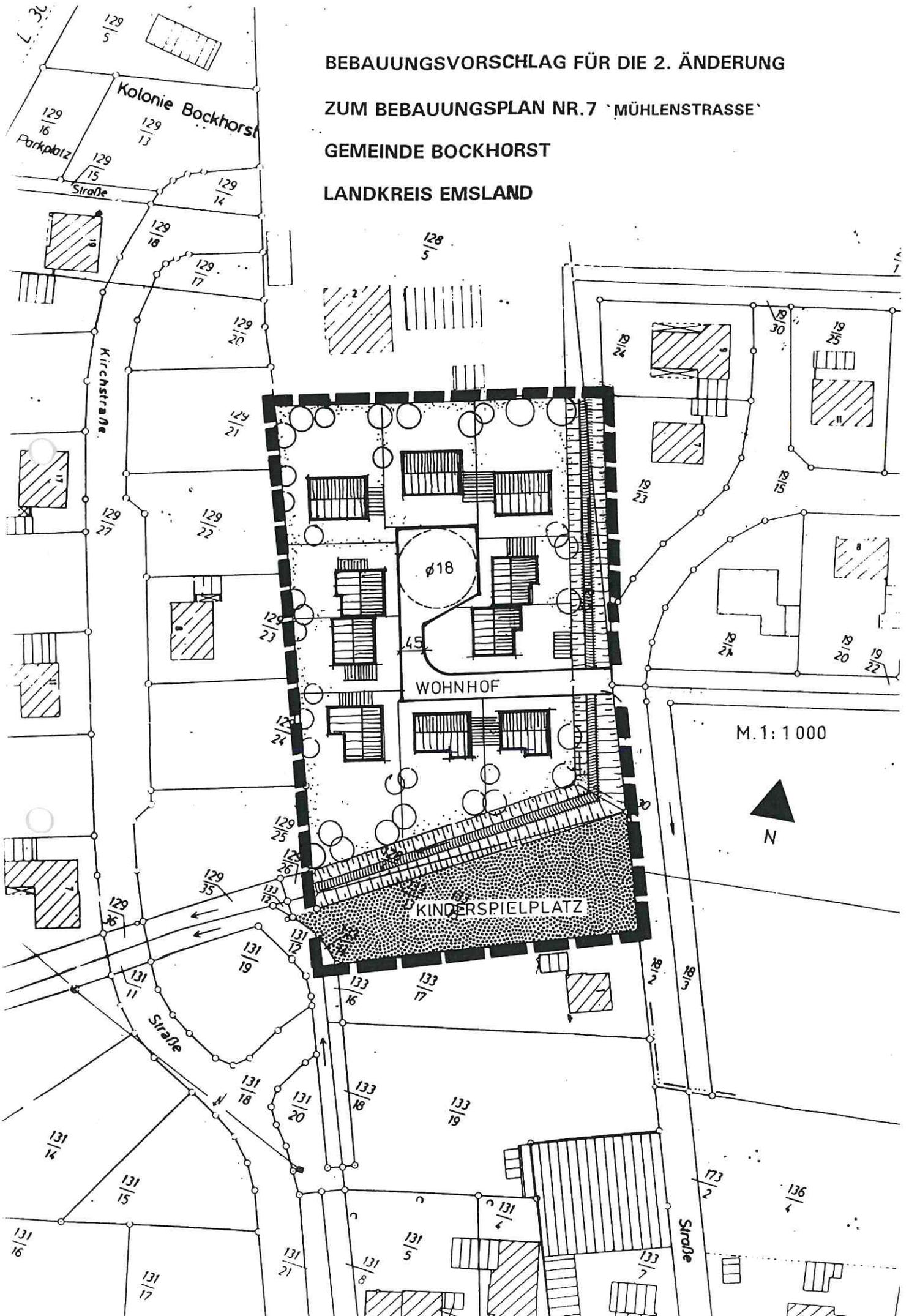
- Gemeindedirektor -



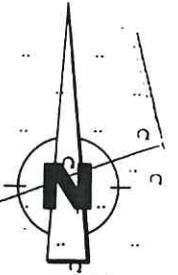
Flurkartenausschnitt M.1:1 000
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 7 "Mühlenstraße"

Gemeinde Bockhorst

**BEBAUUNGSVORSCHLAG FÜR DIE 2. ÄNDERUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.7 'MÜHLENSTRASSE'
GEMEINDE BOCKHORST
LANDKREIS EMSLAND**



EINZUGSBEREICH KINDERSPIELPLATZ R=300m



M. 1:5000

