

B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan Nr. 7. vom 9. 10. 1978
Bezeichnung: "Mühlenstraße"
der Gemeinde Bockhorst
Landkreis Emsland

1. Allgemeines

Die Gemeinde Bockhorst hat beschlossen den o.g. Bebauungsplan aufzustellen, um eine sinnvolle Verbindung zwischen den Bereichen der genehmigten Bebauungspläne Nr. 2 "Gerdes Kamp" und Nr. 3 "Ortsmitte" zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Norden durch die Mühlenstraße, im Westen durch den Bebauungsplan Nr. 3, im Süden durch die Parzelle 133/17 und den Bebauungsplan Nr. 2 und im Osten ebenfalls durch die Mühlenstraße.

Das Gebiet wird in der 1. Änderung zum Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen.

2. Planungsabsichten

Die Gemeinde Bockhorst beabsichtigt, den Ortskern weiter zu verdichten und Flächen für die Eigenentwicklung der Gemeinde zur Verfügung zu stellen. Im Bereich der genehmigten Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 sind keine Flächen mehr frei verfügbar.

Das Gebiet ist als 'Allgemeines Wohngebiet' bzw. im Nordwesten als Mischgebiet ausgewiesen. Im nördlichen Bereich ist eine bis zu zweigeschossige Bebauung vorgesehen, während im übrigen Teil nur eingeschossige Gebäude errichtet werden sollen. Insgesamt können 37 Gebäude neu erstellt werden.

Der südwestliche Teil des vorliegenden Bebauungsplanes hebt einen Teilbereich der Bebauungspläne Nr. 3 und Nr. 6 auf. Im Bebauungsplan Nr. 3 war eine Verbindungsstraße zwischen der Kirchstraße und der Rehbocksheide vorgesehen. Diese Verbindung wurde im Bebauungsplan Nr. 6 "Rehbocksheide" nur noch als Fußwegeverbindung aufrecht

erhalten. Der vorliegende Bebauungsplan nimmt die Fußwegverbindung auf.

Geändert wurde allerdings die Lage des Kinderspielplatzes. Der Bebauungsplan Nr. 6 sah einen 1.150 qm großen Spielplatz nördlich des Fußweges vor. Er erstreckte sich in West-Ost-Richtung südlich der Grabenparzelle. Der vorliegende Bebauungsplan weist den Spielplatz in Nord-Süd-Richtung aus. Dadurch kann die Restparzelle 133/15 noch als Baugrundstück genutzt werden. Der Spielplatz hat eine Größe von 1.375 qm. Somit können auch die umliegenden Gebiete mit versorgt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist weiterhin erforderlich, um eine verkehrliche Verbindung in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzten Teile untereinander zu erreichen.

3. Gestalterische Festsetzungen

Als gestalterische Festsetzungen wurde die Höhenentwicklung und die Dachneigung in den Plan aufgenommen. Im nördlichen Bereich an der Mühlenstraße ist eine bis zu zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Bei einer Traufenhöhe bis 3,5 m ist eine Dachneigung von 40 - 48 Grad zulässig, bei einer Traufenhöhe bis 6,5 m gilt die Dachneigung von 28 - 36 Grad. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um etwa gleiche Firsthöhen zu erreichen. Die Bebauung paßt sich damit der vorhandenen, nördlich angrenzenden an.

Der übrige Bereich des Bebauungsplanes sieht vorwiegend eingeschossige Gebäude vor. Nur die Bauzeile nördlich der Planstraße 'A' ist mit Satteldach und einer Dachneigung von 40 - 48 Grad zu versehen. Diese steile Dachneigung wurde ebenfalls als zweigeschossige Bebauung festgesetzt, so daß im nördlichen Bereich eine in sich geschlossene Bebauung mit steileren Dächern und höheren Firsten entsteht.

Südlich der Planstraße 'A' ist eine flachere Bebauung mit einer Dachneigung von 30 - 38 Grad vorgesehen. Hier ist sowohl Sattel- als auch Walmdach zulässig. Damit wird der Anschluß an die Bebauungspläne Nr. 2 und 6 geschaffen.

Im südwestlichen Bereich ist eine Flachdachbauweise vorgesehen, die sich wiederum an die Flachdachbebauung aus dem Bebauungsplan Nr. 6 anschließt. Es besteht dadurch eine Gruppe von 5 Gebäuden. Die übrigen gestalterischen Festsetzungen beziehen sich auf die Höhenentwicklung der Gebäude und liegen im allgemein üblichen Rahmen der vorhandenen Bebauung und der NBauO. Gleichzeitig soll damit eine Höhenbeschränkung erfolgen.

Es soll erreicht werden, daß das gesamte Plangebiet eine Staffelung sowohl der Höhenentwicklung als auch der Dachneigungen von Nord nach Süd erfährt, wobei die höhere Bebauung und die steilere Dachneigung den nördlichen Bereich einnimmt.

Bei der Festsetzung der gestalterischen Vorschriften wurden die vorhandenen Höhenentwicklungen und die Wünsche der Bauinteressenten berücksichtigt, die durch Auflistung der anstehenden Bauanträge bzw. Grundstücksanträge ermittelt wurden.

4. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 7

Bruttobauland	3,68 ha	=	100 %
Verkehrsfläche	0,36 ha = 9,8 %		
Grünfläche	0,15 ha = 4,1 %		
	0,51 ha = 13,9 %		
Nettobauland	3,17 ha	=	86,1 %

Ge- schoß	Ge- bäude	Fläche qm	GRZ	max.über- baub. Fl. qm	GFZ	max.Ge- schoßfl. qm	erf. KSPPl. qm	WE	EW	
WA	I	29	25.037	0,4	10.015	0,5	12.518	250	29	87
WA	II	6	3.807	0,4	1.523	0,8	3.046	61	12	36
MI	II	4	2.856	0,4	1.142	0,8	2.285	46	8	24
		39	31.700		12.680		17.849	357	49	147

Gemäß dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz sind 2 % der Geschoßfläche bzw. mind. 300 qm als Kinderspielplatz zu erstellen, d.h. für dieses Gebiet 357 qm. Im Plan ausgewiesen sind 1.375 qm als Kinderspielplatz.

Parkflächenberechnung nach RAST-E

Wohneinheiten im Plangebiet: 49

pro Wohneinheit 1 Stellplatz auf den privaten Grundstücken = 49 Stellplätze

auf den öffentlichen Verkehrsflächen 1/5 der privaten Stellplätze als Parkstände = 10 Parkstände
im Plan ausgewiesen 7 Parkstände

5. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird über die Mühlenstraße und die Planstraße 'A' und 'B' erschlossen. Die Planstraße 'A' stellt eine Verbindung von der Kirchstraße zur Mühlenstraße her. Sie erhält eine Ausbaubreite von 9 m (6 m Fahrbahn und 2 x 1,5 m Fußweg). Die Planstraße 'B' mit einer Ausbaubreite von 8,5 m wurde erforderlich, um einen Anschluß an die Rehbocksheide zu schaffen. Zusätzlich wurde im südwestlichen Bereich eine Stichstraße (Planstraße 'C') ausgewiesen, die als Wohnhof, d.h. gepflastert ohne abgesetzten Fußweg ausgeführt werden soll.

Fußwegeverbindungen bestehen von der Planstraße 'A' zur Mühlenstraße und von der Planstraße 'C' zum Kinderspielplatz.

Überörtlich wird das Gebiet über die Landesstraße(L 30) erschlossen.

Die notwendigen Sichtdreiecke sind nach RAST-E ermittelt und im Plan eingetragen. Sie sind in einer Höhe von 0,8 m über Fahrbahn freizuhalten.

6. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Gemäß dem in Bearbeitung befindlichen Generalplan "Abwasserbehandlung Land Niedersachsen" ist der Anschluß der Gemeinde Bockhorst an die Kläranlage Esterwegen vorgesehen.

Das Gebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Bockhorst angeschlossen.

7. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Samtgemeinde Nordhümmling ist an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Emsland angeschlossen.

8. Kosten der Durchführung

Die Kosten der Erschließungsanlagen betragen nach überschlägiger Berechnung:

- a) für die Anlage der Straßen
einschl. Straßenentwässerung
u. Beleuchtung ausschl. Grund-
erwerb

ca. 3.600 qm x 60,-- DM

216.000,-- DM

davon zu Lasten der Gemeinde 10%

21.600,-- DM

b) Schmutzwasserkanalisation				
ca. 330 lfdm x 160,-- DM		52.800,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde	10%		5.280,--	DM
c) Trinkwasserversorgung				
ca. 330 lfdm x 80,-- DM		26.400,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde			-----	DM
d) Grünflächen				
ca. 1.500 qm		ca. 25.000,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde	10 %		<u>2.500,--</u>	DM
der Gemeinde voraussichtlich entstehende				
Gesamtkosten			<u>29.380,--</u>	<u>DM</u>

9. Sonstige Maßnahmen

Die Gemeinde Bockhorst behält sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV. und V. Teiles des Bundesbaugesetzes vor. Sollte es zu entschädigungspflichtigen Eingriffen kommen, wird nach den Vorschriften des BBauG verfahren.

Nachrichtliche Übernahme

Laut Stellungnahme der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat für Bodendenkmalspflege, ist folgendes zu beachten:

"Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Ausgrabungsgesetz vom 26. 3. 1915 §§ 5 bis 6 für die Regierungsbezirke Aurich und Osnabrück).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- und Stadtverwaltung zu melden, die sofort den Verwaltungspräsidenten (Dez. 204.2) benachrichtigen wird."

Bearbeitet:

Planungsbüro Nolte - Hütker
4500 Osnabrück, den 9.10.1978

Hütker
.....
- Hütker -

Gemeinde Bockhorst, den 10. März 1979

Der Gemeindegeldirektor

Nolte
.....
- ~~Bürgermeister~~ -



Der stellv. Bürgermeister

Mönnikes
.....
- Ratsherr -

Diese Begründung hat in der Zeit vom **17. März 1979** bis **11. April 1979** öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Bockhorst, den **11. April 1979**

..... *Hane*
- Bürgermeister -



Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom **22. Mai 1979** zugrunde gelegen.

Gemeinde Bockhorst, den **29.06.79**

..... *Hane*
- Bürgermeister -



Hat vorgelegen

Oldenburg, den **10. DEZ. 1979**

Bez. - Reg. Weser - Ems

Im Auftrage

Hane