

Begründung

zur 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 8

'Am Rittveengraben'

der Gemeinde Hilkenbrook

Landkreis Emsland

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Verfahren
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Planungsabsicht
6. Erschließung
7. Abwägung
 - a) *Eigentum*
 - b) *Sonstige Abwägung*
 - c) *Energieversorgung*
8. Verwirklichung
9. Hinweise
 - a) *Bodenfunde*
 - b) *Altlasten*

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 'Rittveengraben' liegt nordöstlich des Ortskernes von Hilkenbrook, westlich des Rittveengrabens. Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt im östlichen Teil des Ursprungsplanes. Er wird begrenzt

im Norden	durch eine gedachte Grenze in einem Abstand von 35 m parallel zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Ursprungsplanes,
im Osten	durch die Westgrenze des Rittveengrabens, gleichzeitig Grenze des ursprünglichen Bebauungsplanes,
im Süden	durch eine gedachte Grenze, ausgehend vom südöstlichen Knickpunkt des Wendehammers, rechtwinklig auf den Rittveengraben,
im Westen	durch die Ostgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Wendehammers.

Die genaue Beschreibung der Nord- und Südgrenze ist für die 1. Änderung des Bebauungsplanes nur als gedachte Grenze zu verstehen, sie hat keine Auswirkungen auf die Überbaubarkeit, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

Für die 1. Änderung wird die Katasterunterlage für den Ursprungsplan benutzt. Die erfaßten Flurstücke liegen in der Flur 8, Gemarkung Hilkenbrook.

2. Planungserfordernis

Die Bauzeile im Osten des Geltungsbereiches, die parallel zum Rittveengraben verläuft, war im Bebauungsvorschlag für vier Grundstücke vorgesehen. Darauf hat sich auch die Fußwegverbindung zwischen dem Wendehammer und dem Räumstreifen am Rittveengraben ausgerichtet.

Da nunmehr diese Zeile in drei Grundstücke aufgeteilt werden soll, ist es erforderlich die Lage des Fußweges neu zu konzipieren. Dabei wird die Grundidee des Bebauungsplanes zur Ausweisung von Wohngrundstücken und einer fußläufigen Verbindung zwischen dem Wendehammer und dem Rittveengraben nicht verändert, lediglich der Fußweg in seiner Lage verschoben. Gleichzeitig werden die überbaubaren Bereiche entsprechend angepaßt, so daß eine einwandfreie Bebauung der Grundstücke beiderseits des Fußweges möglich ist.

3. Verfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, sondern lediglich der Fußweg in seiner Lage verändert wird, wird die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 8 'Rittveengraben' als vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 BauGB durchgeführt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan war bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht eine Wohnbaufläche vor, aus der durch den Bebauungsplan Nr. 8 ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO entwickelt wurde.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) wird beibehalten.

5. Planungsabsicht

Planungsabsicht in der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 8 'Rittveengraben' ist es, die Lage des Fußweges so zu verändern, daß im Süden ein größeres Grundstück entstehen kann. Dabei werden Art und Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen Ursprungsplan nicht verändert.

Es bleibt weiterhin bei einer bis zu zweigeschossigen Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,5. Die Gebäude sind in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefafßt, die einen Abstand von 3 m beiderseits des Fuß- und Radweges einhalten. Die übrigen Baugrenzen werden aus dem bestehenden Plan übernommen bzw., soweit wie möglich, für die Änderung ergänzt.

Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden erhalten. Das gilt auch für den 4 m breiten Räumstreifen, der mit dem Unterhaltungsverband entsprechend abgestimmt wurde, sowie die 2 m breite private Abpflanzung.

Auch die textlichen Festsetzungen hinsichtlich Gebäudehöhe und Bepflanzungen behalten weiter ihre Rechtskraft.

6. Erschließung

Die Erschließung wird im Grundsatz gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändert. Hier wird lediglich die Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem Wendehammer und dem Räumstreifen des Rittveengrabens verschoben. Die grundsätzliche Verbindung bleibt aber erhalten.

Die Aussagen zur verkehrlichen und wasserwirtschaftlichen Erschließung zum Ursprungsplan ändern sich durch diese vorgenannten Maßnahmen nicht. Die Breite von 3 m des Fuß- und Radweges bleibt erhalten, so daß Räumfahrzeuge bei Bedarf diesen Weg nutzen können.

Die Erdkabel wurden nach Rücksprache mit der EWE in den neuen Fußweg verlegt.

7. Abwägung

a) *-Eigentum*

Die Gesamtfläche liegt noch im Eigentum der Gemeinde Hilkenbrook. Sie hat zwar mit zukünftigen Grundstücksbesitzern Vorverträge getroffen, die durch die 1. Änderung Berücksichtigung finden, so daß Eingriffe in private Grundstücke nicht erfolgen.

b) *Sonstige Abwägung*

Die gesamte Abwägung zum Ursprungsplan bleibt für die 1. Änderung relevant. Das gilt einmal für die landwirtschaftlichen Belange, zum anderen für Eingriff in Natur und Landschaft und Emissionen aus Gewerbe und überörtlichen Verkehrsflächen.

c) *Energieversorgung*

In der Trasse des ursprünglichen Fußweges liegt ein Erdkabel. Dieses ist bei der Verlegung des Fußweges zu berücksichtigen und entsprechend ebenfalls zu verlegen.

8. Verwirklichung

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 8 'Rittveengraben' dient der Beschleunigung der Verwirklichung, da sie Ausfluß der Vorverträge zwischen Gemeinde und zukünftigen Bauinteressenten ist.

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind daher nicht erforderlich.

9. 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

Im Planbereich wurden weder Müll noch sonstiges Deponiematerial vergraben. Abgrabungen und Aufschüttungen erfolgten nicht.

Die Gemeinde Hilkenbrook hat zeitweise Sand und Steine hier zwischengelagert. Grundwassergefährdende Materialien wurden nicht abgelagert.

Bearbeitet:

Planungsbüro Hütker

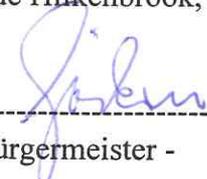
49076 Osnabrück

im Juni 1998



- Hütker -

Gemeinde Hilkenbrook, den 07.09.1998



- Bürgermeister -

- Ratsherr -

Die Begründung hat dem Satzungsbeschuß gemäß § 10 und § 13 BauGB vom 07.09.98 zugrunde gelegen.

Gemeinde Hilkenbrook, den 07.09.1998



- Bürgermeister -