

B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan Nr. 3 vom 4.2.1977

Bezeichnung: "Dünen"

der Gemeinde Börger, Landkreis Aschendorf-Hümmling

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 3 erfaßt im wesentlichen unbebautes Gelände nördlich der bebauten Ortslage der Gemeinde Börger. Er schließt östlich an den Bebauungsplan Nr. 2 an.

Das Gebiet wird begrenzt: im Norden durch die geplante Ringstraße, im Osten durch die Landesstraße 32, im Süden durch die Parzellen 182/19, 182/16, 182/17, 182/13, 137/4 und 141 und im Westen durch die Straßenparzelle 133/1.

2. Planungsabsichten

Die Gemeinde Börger beabsichtigt mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 3, neue Wohnbauflächen im Anschluß an bereits bebaute Gebiete zur Verfügung zu stellen und den Ortskern in diesem Bereich abzurunden. Mit der Bebauung soll eine Streubebauung vermieden werden. Der Bebauungsplan Nr. 3 ist ein Teil des Gesamtkonzeptes der Bebauung nördlich des Ortskerns.

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Hier ist nur die Nutzungsart "Näherei" zulässig. Im Bereich des Bebauungsplanes können bis zu zweigeschossige und einzelne eingeschossige Gebäude errichtet werden.

3. Städtebauliche Werte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Gesamtfläche (Bruttobauland) von 8,0 ha.

Davon entfallen auf:

Verkehrsflächen	9.000 qm	=	0,9	ha
Grünflächen insgesamt	9.500 qm	=	0,95	ha
davon Schaftrift	8.000 qm	=	0,8	ha
Spielplatz	1.500 qm	=	0,15	ha

verbleibendes Nettobauland	6,15	ha
WA bis zweigeschossig	4,67	ha
GE	1,48	ha

In den bis zu zweigeschossigen Bereichen können 29 Gebäude mit ca. 35 Wohneinheiten geschaffen werden. Es können somit 35 Wohneinheiten für ca. 120 Einwohner errichtet werden.

Aufgrund des Nieders. Spielplatzgesetzes sind mindestens 2/100stel der maximalen Geschoßfläche bzw. mindestens

300 qm

als Kinderspielplatz zu erstellen. Es ist ein Kinderspielplatz in einer Größe von 1.500 qm ausgewiesen. Er übertrifft das Mindestmaß für dieses Gebiet und kann auch somit für die Kinder der angrenzenden Bebauung genutzt werden.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird von der Ringstraße im Norden und von der Straße, die aus dem Ortskern kommt, hauptsächlich erschlossen. Diese Straße erhält im Süden eine Ausbaubreite von 12 m und nördlich der Freileitung von 9,50 m. Die Planstraße A übernimmt die Erschließung der mittleren Flächen des Bebauungsplanes und erhält eine Ausbaubreite von 9,00 m. Die privaten Stellflächen sind entsprechend der zu schaffenden Wohneinheiten bzw. benötigten Stellflächen auf den eigenen Grundstücken zu schaffen. Im Bereich der Planstraße A sind Parkbuchten vorgesehen sowie an der Planstraße B Parkstände eingetragen.

5. Wasservirtschaftliche Erschließung

Das Gebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Bürger angeschlossen. Das ausgewiesene Gebiet mit sämtlichen Wohneinheiten wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Oberflächenentwässerung: Das Oberflächenwasser wird in die Regenwasserkanalisation geleitet.

6. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Sämtliche Wohngebäude werden satzungsgemäß an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Aschendorf-Hümmling, die durch einen Vertragsunternehmer durchgeführt wird, angeschlossen. Der Müll wird auf die zentrale Deponie des Landkreises Aschendorf-Hümmling abgelagert.

7. Kosten der Erschließung

Nach überschlägiger Berechnung betragen die Kosten der Erschließung sanlagen soweit sie noch hergestellt werden müssen:

- a) für die Anlage der Straßen
und Wege, einschl. Beleuch-
tung und Entwässerung, aus-
schließlich Grunderwerb
ca. 9.700 qm x DM 60,-- = DM 582.000,--
davon zu Lasten der Gemeinde 10 % = DM 58.200,--
- b) Schmutzwasserkanalisation
ca. 450 lfm x DM 180,-- = DM 81.000,--
davon zu Lasten der Gemeinde = DM 18.000,--
- c) Trinkwasserversorgung
ca. 450 lfm x DM 120,-- = DM 54.000,--
Anteil der Gemeinde = DM _____
- d) Regenwasserkanalisation
ca. 450 lfm x DM 130,-- = DM 58.500,--
Anteil der Gemeinde = DM 5.850,--
- e) Kinderspielplatz ca. DM 20.000,--
davon zu Lasten der Gemeinde = DM 5.000,--
- der Gemeinde voraussichtlich entstehende
Gesamtkosten ca. DM 87.050,--
=====

8. Die Gemeinde Börger behält sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. und 5. Teiles des Bundesbaugesetzes vor, Sollte es zu entschädigungspflichtigen Eingriffen kommen, wird nach den Vorschriften des BBauG verfahren.

9. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 3 wird vor Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel in das Genehmigungsverfahren gebracht. Der Flächennutzungsplan hat das Anhörungsverfahren nach § 2 (5) BBauG durchlaufen.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Börger entwickelt. Dieser wurde durch die mit der kommunalen Neuordnung notwendigen Neuaufstellung durch die Samtgemeinde ungültig.

Da aber Bauplätze dringend benötigt werden und die Trasse der Ringstraße gesichert werden muß, ist es notwendig, den Bebauungsplan vorher in Kraft treten zu lassen.

Bearbeitet: Osnabrück, den 4.2.77

Planungsbüro Nolte - Hütker
4500 Osnabrück, Holtstraße 59

i.A. Laurenz
(i.A. Laurenz)

Bürger, den 7.7.1977

Nolte
Bürgermeister

Hübner
Ratsherr

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 3 in der Zeit vom **23.3.1977** bis **2.5.1977** öffentlich ausgelegen.

Bürger, den 7.7.1977

Nolte
Bürgermeister

Die Begründung hat dem Ratsbeschluß gemäß § 10 BBauG zugrunde gelegen.

Bürger, den 7.7.1977

Nolte
Bürgermeister

Hat vorgelegen

Der Regierungspräsident

Osnabrück, den 26. SEP. 1977

L.A.

Häger