

SATZUNG BESCHLOSSEN

Bürger am 08.07.1976

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

DE GRUNDRISS- UND QUERSCHNITT- UND ANLAGEZEICHNUNGEN SIND AN DEN GRUNDSTÜCKEN MIT STÄNDIGER BEWACHUNG ZU HALTEN. BEI VERÄNDERUNGEN DER GRUNDRISS- UND QUERSCHNITT- UND ANLAGEZEICHNUNGEN SIND DIE GRUNDSTÜCKE MIT STÄNDIGER BEWACHUNG ZU HALTEN. BEI VERÄNDERUNGEN DER GRUNDRISS- UND QUERSCHNITT- UND ANLAGEZEICHNUNGEN SIND DIE GRUNDSTÜCKE MIT STÄNDIGER BEWACHUNG ZU HALTEN.

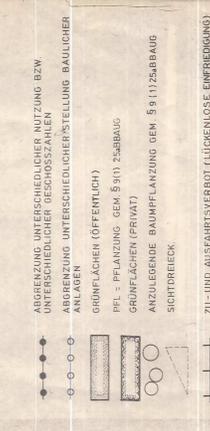
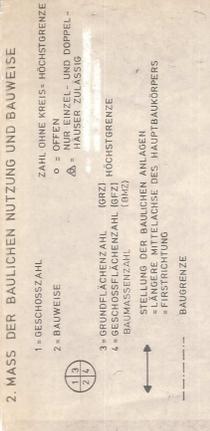
GEM. § 110 BAUNOVO WIRD FESTGESETZT, DASS DIE GRUNDSTÜCKE MIT STÄNDIGER BEWACHUNG ZU HALTEN SIND. BEI VERÄNDERUNGEN DER GRUNDRISS- UND QUERSCHNITT- UND ANLAGEZEICHNUNGEN SIND DIE GRUNDSTÜCKE MIT STÄNDIGER BEWACHUNG ZU HALTEN.

KENNZEICHNUNGEN NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN U. HINWEISE
 GEM. § 8 (1) BAUNOVO WIRD NACHRICHTLICH DARAUFGEWIESEN, DASS MASS- UND ABMESSUNGEN, DIE IN DEN GRUNDRISS- UND QUERSCHNITT- UND ANLAGEZEICHNUNGEN SIND, NUR WENN SIE DURCHFÜHRUNG IN DER BEGRÜNDUNG VON 10.02.81 DARLEGELEGT SIND, GÜLTIG SIND.

ORDNUNGSWIRKUNG: HINWIESEN, WER GEM. § 6 (1) BAUNOVO UND § 56 BAUNOVO VON DER VERWIRKLICHUNG DER BEGRÜNDUNG ABZUSEHEN HAT, WENN DIE WIDRUKKEIT KANN MIT EINER GELOBNISSE BIS ZU 5000,- DM GEANDERT WERDEN.

DIESE SATZUNG TRITT MIT DER BEKANNTMACHUNG IN KRAFT.

PLANZEICHNERKLÄRUNG



BEAUBUNGSPLAN NR. 5 "DER GEMEINDE BÜRGER"

LANDKREIS EMSLAND
 DER RAT DER GEMEINDE HAT IN SEINER SITZUNG AM 18. FEBRUAR 1976 DIE BEAUBUNGSPLANE NR. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

18. FEBRUAR 1976
 BÜRGERMEISTER

19. FEBRUAR 1976
 BÜRGERMEISTER

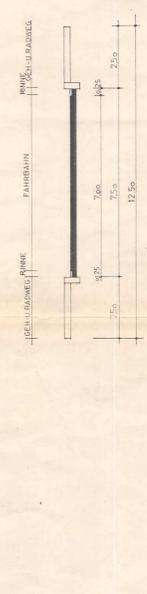
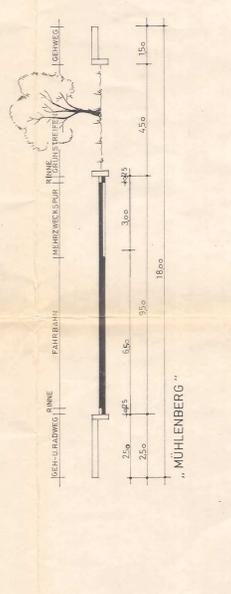
02. MÄRZ 1976
 BÜRGERMEISTER

08. JULI 1976
 BÜRGERMEISTER

08. JULI 1976
 BÜRGERMEISTER

„KUHLENWEG“

„WUHLBERG“



STRASSENPROFILE M. 1:100

Flur 15

Flur 14

Flur 13

Flur 12

Flur 11

Flur 10

Flur 9

Flur 8

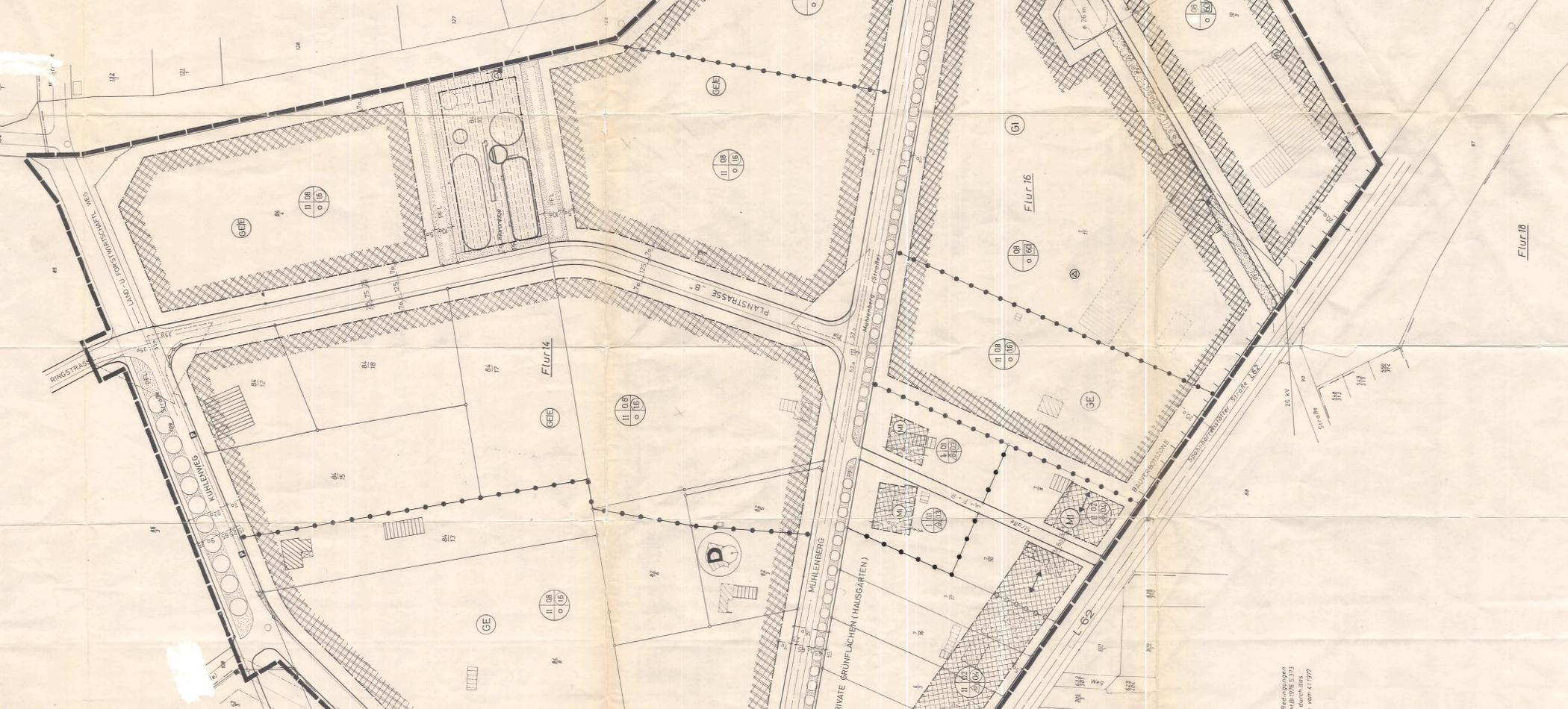
Flur 7

Flur 6

Flur 5

Flur 4

Flur 3



Landkreis Emsland
 Gemeinde Bürger
 Flur 1-16/17
 Maßstab 1:1000
 Der Gemeindevorstand hat in seiner Sitzung am 18. Februar 1976 die Bebauungspläne Nr. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 8

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 5
Bezeichnung: "Gewerbegebiet Mühlenberg"
der Gemeinde Börger
Landkreis Emsland

1. Allgemeines

Das ausgewiesene Gebiet liegt im Osten der Gemeinde Börger.

Es wird begrenzt im Süden: Spahnharrenstätter Straße (L 62) und Parzelle 10/5,

im Osten: durch die forstwirtschaftliche Wegeparzelle 166 und 93

im Norden: durch die Nordseite des Kühlenweges,

im Westen: durch die Flurstücke 523/28, 28/1, 564/28, 83/5, 28/3, 719/218 u. 218/16.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel entsprechend ausgewiesen. Ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde ist in der linken unteren Ecke des Bebauungsplanes eingefügt.

2. Planungsabsichten

Die Gemeinde Börger beabsichtigt mit der Ausweisung des Bebauungsplanes Nr. 5 gewerbliche Bauflächen am Ostrand ihrer bebauten Ortslage zu schaffen. Im Ansatz sind bereits mehrere Betriebe vorhanden, das gilt insbesondere für den südöstlichen Teil.

Ebenfalls ist das ausgewiesene Mischgebiet, so wie Teile des Dorfgebietes bereits durch vorhandene Bebauung besetzt.

Die Gewerbe- und Industriegebiete dienen vorwiegend dazu ortsansässigen Betrieben Ausdehnungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, bzw. Betriebe aus der beengten Ortslage in diese Flächen umzusiedeln. Teilbereiche der ausgewiesenen Gebiete befinden sich bereits im Gemeindebesitz, so daß die Planungsabsichten in verhältnismäßig kurzer Zeit realisiert werden können.

Der Bebauungsplan sieht vor:

- a) Ausweisung eines kleineren Dorfgebietes auf den Flurstücken 28/2, 83/6, 83/7 u. 83/8. Dieses Gebiet schließt sich unmittelbar an das bebaute Dorfgebiet des Ortskerns an. Die ursprüngliche Wegeverbindung auf der Parzelle 110/2 wird aufgehoben, dafür der Verkehr auf der Parzelle 83/3 auf die Straße 'Mühlenberg' geleitet.
- b) Nördlich der Spahnharrenstätter Straße (L 62) wird die vorhandene Bebauung als Mischgebiet ausgewiesen. Im rückwärtigen Teil zur Straße 'Mühlenberg' werden zwei kleine überbaubare Bereiche aufgenommen. Die übrige Fläche soll gärtnerisch genutzt werden. Diese Nutzung ist bereits hier vorhanden. Eine zusätzliche bauliche Nutzung durch Wohngebäude sollte aufgrund der zu erwartenden Immissionen nicht erfolgen.
- c) Versorgungsfläche Kläranlage.
Die Kläranlage der Gemeinde Börger ist bereits auf dem Flurstück 84/10 vorhanden. Sie wurde entsprechend im Bebauungsplan aufgenommen. Sie wird durch eine Grünabpflanzung zu den übrigen Gebieten abgeschirmt.
- d) Im Südosten wird für vorhandene Industriegebiete auf den Teilflächen der Flurstücke 79/2 (östl.), 7/11, 10/3 und 10/4 Industriegebiete ausgewiesen. Dieses geht auf die Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes Emden zurück. Damit wird den ansässigen Betrieben eine Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit gegeben.

Auf eine Gliederung wurde wegen der geringen Flächen-
größe und der bereits vorhandenen Bebauung verzichtet.
- e) Die übrigen Flächen werden als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer G_p -schoßflächenzahl von 1,6 ausgewiesen. Es wird die offene Bauweise festgesetzt, damit die bauaufsichtlich notwendigen Abstände zu den Grenzen und den Gebäuden untereinander eingehalten werden. Dabei wird davon ausgegangen, daß die Einzelgebäude, Werk- und Lagerhallen eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten können, da diese Festsetzung der BauNVO nur für Hausgruppen gilt.

In unmittelbarer Nähe der Kläranlage wird in Abstimmung

mit dem Wasserwirtschaftsamt Meppen und dem Gewerbeaufsichtsamt Emden die Nutzung des Gewerbegebietes dahingehend eingeschränkt, daß keine Betriebe hier angesiedelt werden sollen, die Lebensmittel herstellen oder verarbeiten. Außerdem sollen keine personalintensiven Anlagen erstellt werden. Dadurch soll, soweit wie möglich, eine Beeinträchtigung der Produktion sowie der Beschäftigten durch Geruchsimmissionen sowie Aerosole vermieden werden. Außerdem werden die Ausnahmen des § 8 (3) der Baunutzungsverordnung nicht zugelassen. D.h. es dürfen keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter errichtet werden, auch dürfen keine Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erstellt werden.

Mit diesen einschränkenden Festsetzungen soll erreicht werden, daß sich im Umkreis der Kläranlage Personen nur in unbedingt notwendigen Umfange aufhalten müssen. Ein Daueraufenthalt wird ausgeschlossen.

Da die Flächen weitestgehend im Besitz der Gemeinde sind, ist die Durchsetzung dieser Forderung von vornherein gewährleistet.

3. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

= Bruttobaugebiet 26,0 ha 100 %

1. Verkehrsflächen

a) Straßen 23.300 qm

b) Fußwege 2.000 qm

c) Forstwirtsch. 3.700 qm

Summe Verkehrsfl. 29.000 qm $\hat{=}$ 2,90 ha = 11,1 %

2. Versorgungsfläche
(Kläranlage)

5.000 qm $\hat{=}$ 0,50 ha = 1,9 %

3. Grünflächen

privat 1.000 qm

Verkehrsgrün 5.000 qm $\hat{=}$ 0,60 ha = 2,3 %

Summen aus 1, 2 und 3

4,00 ha = 15,3 %

Nettobaugebiet 22,0 ha 84,7 %

ausgewiesen als

Dorfgebiet (MD)

GRZ 0,2 GFZ 0,4

Mischgebiet (MI)

GRZ 0,2 GFZ 0,4

Gewerbe- und Industriegebiete (GE/GI)

GRZ 0,8 GFZ 1,6

Gebiet	Größe	GRZ	überb. Fläche	GFZ	max. Geschoßfl.
MD	7.800	0,2	1.560	0,4	3.120
MI	26.500	0,2	5.300	0,4	10.600
GE/GI	185.700	0,8	148.560	1,6	297.120
Summe	220.000		155.420		310.840

4. Gestaltung

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 werden keine gestalterischen Festsetzungen getroffen, da

- a) die Bebauung mit Mischgebiet vorhanden ist und nur in Teilen ergänzt werden kann.
- b) die Bebauung im Dorfgebiet nur geringfügig ist und sich an die Ortslage anzupassen hat.
- c) für die Gewerbegebiete gestalterische Festsetzungen nicht greifen, da diese nach reinen funktionalen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten gebaut werden müssen. Das gleiche gilt für die Industriegebiete.

5. Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Spahnharrenstätter Straße (L 62). Über diese Straße besteht im Westen Anschluß an die Landesstraßen, die den Hümmling in Nordsüd-Richtung durchlaufen.

Bundesstraßen sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Innere Erschließung:

Die innere Erschließung erfolgt über die Straße 'Mühlenberg'. Diese wird gegenüber der jetzt vorhandenen Straßentrasse rechtwinklig auf die Landesstraße 62 geführt, gleichzeitig wird der 'Kuhlenweg' über die Wegeparzellen 110/2 und 83/3 auf den 'Mühlenberg' geleitet. Die zur Zeit noch vorhandenen Straßeneinmündungen auf die Landesstraße 62 werden aufgehoben und der Verkehr auf die Achse 'Mühlenberg' geführt. Die Wegeparzelle 7/7 wird nur als Fuß- und Radweg belassen und für den Fahrverkehr gesperrt.

Neu in das Wegenetz wird die Planstraße 'B' aufgenommen. Sie ist eine Fortführung der bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen der Gemeinde Börger festgesetzten Ringstraße. Eine Fortführung über die Straße 'Mühlenberg' hinaus zur Landesstraße 62 ist nicht vorgesehen. Sie würde sonst eine Umgehungsstraßenfunktion erhalten, die für die Wohngebiete im Bereich der Bebauungspläne 5 und 7 nicht zumutbar ist. Die übrigen Verkehrsflächen des Bebauungsplanes sind in ihren Parzellen bereits vorhanden, sie werden in den Einmündungsbereichen verkehrsgerecht ausgebaut und geringfügig anders geführt.

Die ursprünglich vorhandenen breiten Wegetrassen, die noch aus der Zeit der forst- und landwirtschaftlichen Nutzung herrühren und teilweise Viehdriften neben der Wegeführung darstellen, wurden in ihrer Breite belassen. Es wird damit ermöglicht breitere Grünstreifen an den Straßen 'Mühlenberg' und 'Kuhlenweg' zu führen.

6. Grünflächen

Im Bebauungsplan wurden nur die bereits erwähnten Grünflächen im Zuge der Straßenführungen ausgewiesen, zusätzlich eine Grünfläche an der Fortführung des Fuß- und Radweges der Planstraße 'A'. Diese letztere Grünfläche sollte in größeren Teilen in die Privatfläche eingeführt werden, da damit die Abstände nach der Niedersächsischen Bauordnung auf der eigenen Fläche - die bereits durch die vorhandene Bebauung nicht beachtet waren - berücksichtigt werden.

Als textliche Festsetzung wurde im Bebauungsplan aufgenommen, daß die Grundstücke in den Gewerbegebieten an den Grundstücksgrenzen mit einem mindestens 5 Meter breiten Grünstreifen mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden müssen. Eine zeichnerische Ausweisung im Bebauungsplan wurde nicht vorgenommen, da die Parzellierung der Teilflächen noch nicht feststeht.

Da aber die Flächen, wie bereits erwähnt, zum großen Teil im Besitz der Gemeinde sind, müßte es möglich sein, sowohl durch die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes wie durch privatrechtliche Absicherung in den Kaufverträgen die 5 m breiten Grünstreifen verwirklichen zu lassen.

Die Kläranlage soll mit einem Grünstreifen umgeben werden, der an der Planstraße 5 m und sonst 10 m breit ist und von der Gemeinde gepflanzt und dauernd unterhalten wird.

Ein Kinderspielplatz, entsprechend dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz, wurde im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht ausgewiesen, da in den Gewerbe- und Industriegebieten Wohnungen nicht allgemein zugelassen sind, sondern nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und die Grundstücke in den Misch- und Dorfgebieten so groß bemessen sind, daß auf den Privatflächen ausreichend Spielmöglichkeiten für die Kinder bestehen. Aufgrund der besonderen dörflichen Lage und der Nähe umliegender Freiflächen kann daher auf die Ausweisung eines Kinderspielplatzes verzichtet werden.

7. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Das Baugebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Börger angeschlossen. Die Kläranlage liegt im Geltungsbereich dieses Planes.

Oberflächenentwässerung

Das Gebiet wird an die Oberflächenentwässerung im Zuge der Straßentwässerung angeschlossen und das Regenwasser schadlos abgeleitet.

Trinkwasserversorgung

Die vorhandenen Gebäude sind bereits an die Trinkwasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes Hümmling angeschlossen. Die neu zu schaffenden Gebäude werden satzungsgemäß angeschlossen.

8. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Sämtliche Wohngebäude sind bereits an die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Emsland angeschlossen. Für neue Gebäude besteht satzungsgemäß Anschlußzwang. Für gewerbliche und industrielle Abfälle, insbesondere für die Schlachtereien und fleischverarbeitenden Betriebe werden Sonderregelungen getroffen.

9. Kosten der Erschließung

Nach überschläglicher Berechnung betragen die Erschließungskosten, soweit sie noch hergestellt werden müssen

a) für die Anlage der Straßen			
ca. 15.000 qm x 75,-- DM	1.125.000,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde 10%		112.500,-- DM	
b) Schmutzwasserkanalisation			
ca. 500 lfdm x 220,-- DM	110.000,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde			DM
c) Oberflächenentwässerung			
ca. 800 lfdm x 160,-- DM	128.000,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde			DM
d) Grünflächen			
5.000 qm	50.000,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde 10%		5.000,-- DM	

Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Gesamtkosten ca.

117.500,-- DM
=====

Der Gemeindeanteil wird durch Geldmittel des Vermögenshaushaltes gedeckt.

10. Verfahren

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Börger zur Neuordnung und Schaffung zweckmäßig gestalteter Baugrundstücke eine Baulandumlegung nach dem IV. Teil des Bundesbaugesetzes durchzuführen. Insbesondere sollen dadurch Härten durch die geplanten Verkehrs- und Grünflächen vermieden werden.

Sollte es zu entschädigungspflichtigen Eingriffen kommen, wird nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes verfahren.

11. Hinweise

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzges. v. 30.5.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- und Stadtverwaltung zu melden, die sofort die Bezirksregierung Weser-Ems (Dez. 406) benachrichtigen wird.

Bearbeitet:
Planungsbüro Nolte - Hütker
4500 Osnabrück, 10.02.1981

.....
- Hütker -

Gemeinde Börger, den 08.09.1981

.....
- Bürgermeister -



.....
- Ratsherr -

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 5 in der Zeit vom 02.09.1981 bis 08.09.1981 öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Börger, den 08.09.1981

.....
- Bürgermeister -

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom zugrunde gelegen.

Gemeinde Börger, den

.....
- Bürgermeister -

Hat vorgelegen
28. Sep. 1981

Meppen, den
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage:

.....

