

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 6 vom 16. 10. 1978 Bezeichnung: "Nördlich Dünen" der Gemeinde Börger Landkreis Emsland

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 6 erfaßt unbebautes Gelände nördlich der bebauten Ortslage der Gemeinde Börger. Er schließt nördlich an den Bebauungsplan Nr. 3 "Düne" an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt: im Osten durch die Landesstraße 32, im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3, im Westen durch die Straßenparzelle 133/1 und im Norden durch forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als Wohnbaufläche ausgewiesen.

## 2. Planungsabsichten

Die Gemeinde Börger beabsichtigt mit der Ausweisung des Bebauungsplanes weitere Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen und somit den Ortskern noch weiter abzurunden.

Das Gebiet ist als'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen. Die Bebauung sieht ein- und bis zu zweigeschossige Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser vor. Die bis zu zweigeschossige Bebauung ist im Westen und Osten des Gebietes zulässig. Der übrige Bereich ist eingeschossig.

## 3. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes 5,75 ha = loo %

davon

Verkehrsfläche
öffentlich
öffentlich
privat

o,10 ha = 1,7 %

1,37 ha = 23,8 %

verbleibendes Nettobauland 4,38 ha 76,2 % ausgewiesen als 'Allgemeindes Wohngebiet' (WA)

Ge- schoß	Ge- bäude	Fläche qm	GRZ	max.überb. Fläche qm	GFZ	max.Ge- schoßfl.	erf. KSpP1.	WE	EW
I	33	31.810	0,4	12.724	0,5			33	99
II	14	11.99o	0,4	4.796	0,8	9.592	192	28	84
=====	47	43.800		17.52o		25.497	_51 <b>o</b>	61	183

Gemäß Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz sind 2 % der Geschoßfläche bzw. mindestens 300 qm als Kinderspielplatz zu erstellen, das heißt 510 qm. Im südlich angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 ist ein 1.500 qm großer Kinderspielplatz ausgewiesen. Es war geplant, daß dieser Spielplatz die angrenzenden Bereiche mit versorgt. Darüberhinaus plant die Gemeinde Börger im nördlich angrenzenden Gelände einen Sportplatz und einen Bolzplatz anzulegen.

#### 4. Grünflächen

Einen wesentlichen Bestandteil der öffentlichen Grünfläche stellt die historische Schaftrift dar (4452 qm).

Eine private Grünfläche wurde im Anschluß an die öffentliche Grünfläche als Abpflanzung von 5,0 m Breite ausgewiesen.

## 5. Gestalterische Festsetzungen

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 6 sind gestalterische Festsetzungen über die Höhenentwicklung der Gebäude und die Dachneigung getroffen worden.

Die bis zweigeschossig ausgewiesene Bebauung im Westen soll mit einer Dachneigung von 40 - 48 Grad die vorhandene Höhenentwicklung aufnehmen. Die gleiche Dachneigung (40 - 48 Grad) wurde auch für den westlichen bis zweigeschossigen Bereich an der L 32 festgesetzt. Hier wurde die relativ steile Dachneigung ausgewiesen, um das gesamt Gebiet abzurunden und auch abzuschirmen.

Die Bebauung im Inneren des Plangebietes wurde niedriger gehalten. Hier ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Dachneigung von 28 - 36 Grad vorgesehen. Im Norden grenzt das Plangebiet an forstwirtschaftlich genutzte Flächen, daher wurde auch der nördliche Bereich mit flach geneigten Dächern geplant. Bei der eingeschossigen Bebauung ist sowohl Sattel- als auch Walmdach zulässig.

Da das Wohngebiet am Ortsrand der Gemeinde Börger liegt und im Norden an Waldflächen angrenzt, solleine eingeschossige flache Bebauung dominieren. Das Gebiet kann nicht isoliert betrachtet werden, sondern einen Bezug zur vorhandenen Bebauung im Westen herstellen. Deshalb wurde in Anlehnung an die steilere Dachneigung (Etwa 45 Grad) und Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung am Ost- und Westrand je eine Bauzeile in zweigeschossiger Bauweise mit einer Dachneigung von 28 - 36 Grad ausgewiesen.

Bei der Aufstellung der gestalterischen Festsetzungen wurde vor allem darauf geachtet, die Wünsche der Bauinteressenten soweit wie möglich zu berücksichtigen.

#### 6. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird über die südlich angrenzende Ringstraße erschlossen. Die Planstraße 'A', die sich durch das ganze Gebiet zieht, sichert die innere Erschließung. Weiterhin wurden zwei Stichstraßen erforderlich Planstraße 'B' und 'C', die über Fußwege eine Verbindung zur Ringstraße herstellen.

Die Planstraße 'A' erhält eine Ausbaubreite von 9,0 m, während die Strichstraßen 'B' und 'C' in 7,5 m Breite ausgebaut werden sollen.

Parkflächenberechnung nach RAST-E
Wohneinheiten im Plangebiet - 61
Je Wohneinheit ist 1 Stellplatz auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, also 61 Stellplätze.
Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind 1/5 der privaten
Stellplätze als Parkstände erforderlich, das heißt 12 Parkstände. Im Plan ausgewiesen sind 25 Parkstände.

## 7. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Das Gebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Börger angeschlossen.

Das Gebiet wird mit sämtlichen Wohneinheiten an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Das Oberflächenwasser wird in die Regenwasserkanalisation geleitet:

## 8. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Sämtliche Wohngebäude werden satzungsgemäß an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Emsland angeschlossen.

### 9. Kosten der Erschließung

Nach überschlägiger Berechnung betragen die Kosten der Erschließungsanlagen, soweit sie noch hergestellt werden müssen:

- a) für die Anlage der Straßen und
  Wege, einschl. Beleuchtung und
  Entwässerung ausschl. Grunderwerb
  ca. 6.400 qm x 60,-- DM = 384.000,-- DM
  davon zu Lasten der Gemeinde lo% 38.400,-- DM
- b) Schmutzwasserkanalisation
  ca. 570 lfdm. x 180,-- DM = lo2.600,-- DM
  davon zu Lasten der Gemeinde
- c) Trinkwasserversorgung
  ca. 570 lfdm. x 120,-- DM = 68.400,-- DM

  Anteil der Gemeinde = --- DM
- d) Regenwasserkanalisation
  ca. 570 lfdm. x 130,-- DM = 74.100,-- DM

  Anteil der Gemeinde 7.410,-- DM

der Gemeinde voraussichtlich entstehende Gesamtkosten ca.

45.810, - DM

#### lo. Verfahren

Die Gemeinde Börger 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.

#### Bearbeitet:

Planungsbüro Nolte - Hütker 4500 Osnabrück, den 16.10.1978 Hütker -

Gemeinde Börger, den 10.5 - Bürgermeister -Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 6 in der Zeit vom 8,3,1979 bis 9,4,1979 öffentlich ausgelegen. Gemeinde Börger, den 10,5 1979 - Bürgermeister Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom 10,4.1979 zugrunde gelegen. Gemeinde Börger, den 10.5, 1979 Hat vorgelegen - Bürgermeister -Oldenburgh den 10. SEP. 1979 Bez. /Reg. Weser - Ems