

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 7 "Nördlich Dünen II"

Gliederung:

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
5. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Gemeinde
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
7. Beteiligung der Bürger
8. Erschließung und Versorgung
 - 8.1 Verkehrsmäßige Erschließung
 - 8.2 Ruhender Verkehr
 - 8.3 Sichtdreiecke
 - 8.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung
 - 8.5 Beseitigung der festen Abfallstoffe
 - 8.6 Energieversorgung
 - 8.7 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
 - 8.8 Kinderspielplätze
 - 8.9 Immissionsbelastung und Schallschutz
 - 8.10 Brandschutz
9. Bauliche und sonstige Nutzung
10. Bodenordnende Maßnahmen
11. Textliche Festsetzungen
12. Gestalterische Festsetzungen
13. Planungsstatistik
14. Planungsverwirklichung und Kosten

1. LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETS

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Börger. Es umfaßt die Flurstücke 130/12, 145/7 und einen Teilbereich des Flurstücks 156/10 der Flur 5 der Gemarkung Börger.

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die bisher in der Gemeinde Börger ausgewiesenen Baugebiete sind größtenteils bebaut.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans verfolgt der Rat der Gemeinde Börger das Ziel, das erforderliche Angebot an Baugrundstücken zu schaffen. Dabei soll das südlich angrenzende Wohnbaugebiet sinnvoll ergänzt werden.

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als Wohnbaufläche ausgewiesen. (8. Änderung des FN-Planes, genehmigt mit Schreiben vom 28.11.1980)

Das gesamte Planungsgebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Börger.

Eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung gem. § 1 (5) des Bundesbaugesetzes (BBauG) besteht nicht.

4. BESTAND INNERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

Gebäudebestand ist innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Es handelt um ein Waldgelände mit mehr oder minder lockerem Nadelbaumbestand.

5. EINFÜGUNG IN DIE RAUMORDNUNG UND DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE

Die Ausweisung des vorliegenden Planungsgebietes als Baugebiet entspricht den Zielen der Raumordnung, weil es lediglich der Bedarfsdeckung im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde Bürger dient.

Das Entwicklungsgebot ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Das vorliegende geplante Baugebiet paßt sich sinnvoll an die südlich und westlich angrenzende Bebauung an.

6. BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden frühzeitig an der Planung beteiligt. In ihrer Stellungnahme hatten sie der Gemeinde auch Aufschluß über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

7. BETEILIGUNG DER BÜRGER

Gem. § 2a (2) BBauG hat die Gemeinde die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben. Die öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgten frühzeitig, wobei die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt worden sind.

Die Gemeinde legt die Entwürfe des Bebauungsplans mit Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden mehr als eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Auslegungsfrist begann am 02.03.1981 und endete am 03.04.1981.

8. ERSCHLIESSUNG UND VERSORGUNG

8.1 Verkehrsmäßige Erschließung: Nach dem bisherigen Stand der Überlegungen soll das vorliegende Bebauungsplangebiet als verkehrsberuhigtes Wohngebiet ausgebaut werden. Die Planung des verkehrlichen Erschließungssystems erfolgte daher vor dem Hintergrund größtmöglicher Verkehrssicherheit, wobei das Gebiet vom Durchgangsverkehr möglichst freigehalten werden soll.

Die Breite der Verkehrsflächen, die durch PKW befahrbar sind, wurde auf 6,0 Meter begrenzt.

Da der Ausbau niveaugleich erfolgen soll, ist die Begegnung PKW/PKW grundsätzlich gewährleistet. Bei der späteren Ausbauplanung sollen jedoch Engstellen eingerichtet werden, die diese Begegnung nicht mehr zulassen.

Das Gebiet wird entsprechend der geänderten Straßenverkehrsordnung mit den Verkehrszeichen 325 (Beginn des verkehrsberuhigten Bereiches) und 326 (Ende des verkehrsberuhigten Bereiches) beschildert.

Das Planungsgebiet wird wie vorgesehen lediglich von Westen her über den "Tannenweg" an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Eine direkte Anbindung an die L 32 ist nicht vorgesehen, zumal dies der städtebaulichen Konzeption als verkehrsberuhigter Bereich widersprechen würde.

8.2 Ruhender Verkehr: Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht gesondert festgelegt. Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden in ausreichender Anzahl innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen angelegt. Dieses ist jedoch erst möglich, wenn bekannt ist, wo die späteren Bauherren ihre Grundstückszufahrten anlegen möchten. Die genaue Festlegung der öffentlichen Parkplätze, die durch besondere Pflasterung begrenzt werden, wird daher in Absprache mit den späteren Grundstückseigentümern bzw. Besitzern erfolgen.

8.3 Sichtdreiecke: Die seit dem 1.8.1980 geltenden Vorschriften der Straßenverkehrsordnung schreiben für verkehrsberuhigte Bereiche u.a. vor, daß der Kraftfahrzeugverkehr Schrittgeschwindigkeit einzuhalten hat, sodaß sich innerhalb des Planungsgebiets Sichtdreiecke erübrigen.

Lediglich an dem Eingangsbereich in das Wohngebiet am "Tannenweg" wurden Sichtdreiecke festgelegt. Die Größe wurde nach den Haltesichtweiten bemessen. Nach

den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen -Teil: Erschließung (RAST-E), beträgt die Haltesichtweite bei 20 km/h:10 Meter. Es wurden daher Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 22 und 10 Meter ausgewiesen.

8.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung: Das Planungsgebiet wird an das wasserwirtschaftliche Erschließungsnetz der Gemeinde Börger angeschlossen.

Die Schutzgebietsverordnung vom 2. September 1980 bezüglich der Schutzzonen des Wasserwerks Surwold wird beachtet. Auf die in der Entwurfsbegründung angesprochene Verrieselung des Oberflächenwassers wird aus praktischen und Kostengründen verzichtet.

8.5 Beseitigung der festen Abfallstoffe: Das Planungsgebiet wird durch die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Emsland entsorgt.

Bezüglich des durch einen Stichweg erschlossenen Grundstücks ist die direkte Andienung mit einem Müllfahrzeug nicht vorgesehen. Von den Bewohnern dieses Baugrundstücks sind die Müllbehälter an der von Müllfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße abzustellen. Ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge ist somit nicht erforderlich. Da es sich bei dem vorliegenden Baugebiet um ein potentiell Einfamilienhausgebiet handelt, erscheint die Ausweisung einer Fläche für Gemeinschaftsanlagen gem.§ 9 Abs. 1 Ziff. 22 als Mülleimerstandplatz nicht angemessen, sodaß hierauf verzichtet wird.

Die Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes sowie die 1. und 2. Bezirksverordnung zur Abfallbeseitigung vom 16.12.1974 bzw. vom 1.4.1977 wird beachtet. Soweit bei den vorgesehenen Bauvorhaben Hausmüll (einschl. Sperrmüll) und Abfälle aus Industrie, Gewerbe und Handel einschl. Dienstleistungsbetrieben, die in der jeweils gültigen Fassung der Anlage 2 zum Gem.Rd. Erlaß des ML, und des MI, des MS und des MW vom 23.06.1975 (Nds.MBl.S.581) aufgeführt und nicht mit einem (+) versehen sind anfallen, werden diese der Zentraldeponie Dörpen zugeführt.

Soweit Bauschutt, Erdaushub, pflanzliche Abfälle und Abfälle gleicher Art sowie inerte Erdaabfälle anfallen, werden diese auf einer in der 2. Bezirksverordnung genannten Anlage beseitigt.

8.6 Energieversorgung: Das Bebauungsplangebiet wird an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE) angeschlossen.

8.7 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs: Die Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch das Angebot in der Gemeinde Börger sichergestellt.

8.8 Kinderspielplätze: Kinderspielplätze für Kleinkinder sind auf den Grundstücken von den Eigentümern anzulegen.

Innerhalb des Planungsgebietes ist ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der den nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze vom 6. Februar 1973 erforderlichen Bedarf deckt.

Bei der späteren Ausbauplanung ist darauf zu achten, daß im Bereich des Kinderspielplatzes durch entsprechende Bepflanzung, Führung der für den Kraftfahrzeugverkehr vorgesehenen Flächen, Möblierung usw., die Gefahrenpunkte minimiert werden. Da das vorliegende Gebiet als verkehrsberuhigter Bereich beschildert wird und daher lediglich Schrittgeschwindigkeit für die Kraftfahrzeuge erlaubt ist, dürfte die Sicherheit der Kinder optimal berücksichtigt worden sein.

8.9 Immissionsbelastung und Schallschutz: Die Geruchs- und Geräuschbelästigungen dürften innerhalb des Gebietes nur minimal sein. Es wurden daher keine speziellen Schallschutzmaßnahmen festgelegt.

Durch die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes wird die L 32 nicht berührt. Ob von den Grundstückseigentümern Ansprüche gegen die Straßenbauverwaltung im Hinblick auf die Bestimmungen des Immissionsschutzgesetzes, soweit Immissionen von der Landstraße ausgehen, geltend gemacht können, ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

8.10 Brandschutz: Die erforderlichen Errichtungen des Brandschutzes werden entsprechend der einschlägigen Vorschriften erstellt.

9. BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

Entsprechend der vorbereitender Bauleitplanung wurde das Planungsgebiet als Wohngebiet ausgewiesen.

Um im inneren Bereich das größtmögliche Maß an Wohnqualität planerisch zu sichern, wurde hier Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Lediglich entlang der

Straße "Tannenweg" wurde Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Da diese Straße als Wohnsammelstraße eingestuft werden kann, sollte in diesem Bereich die Nutzungsmöglichkeit etwas erweitert werden.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Börger erstreckt sich fast ausschließlich auf Grundstücke für die Einfamilienhausbebauung. Das Maß der baulichen Nutzung wurde daher auf "I" festgesetzt, wobei in offener Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Da die Baugrundstücke nach den örtlichen Verhältnissen nicht sonderlich groß sind, wurde das Höchstmaß der baulichen Nutzung gem. § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.

Im südlichen und östlichen Teil des Planungsgebietes wurden Festsetzungen gem. § 9 (1) Ziff. 25a und 25b BBauG getroffen. Hiermit soll versucht werden, zumindest für einen Teilbereich den jetzigen Gebietscharakter in seiner derzeitigen Form zu erhalten. Für den nördlichen Bereich wurde eine solche Festsetzung nicht getroffen, da eine Ausweitung des Baugebietes in nördliche Richtung derzeit nicht erfolgen soll.

Die städtebauliche Entwicklung in der Gemeinde Börger wird außerordentlich stark eingeeengt durch einen Sperrbezirk, dessen Grenze an der westlichen und nördlichen bebauten Orstlage verläuft. Da zudem die Gemeinde Börger über einen großen prozentualen Waldanteil im Emsland verfügt, ist es unvermeidlich, für die städtebauliche Entwicklung vorhandene Waldfläche in Anspruch zu nehmen.

Eine entsprechende Ersatzaufforstung stellt die Gemeinde vor zusätzliche Probleme. Bedingt durch den hohen Anteil an Waldfläche in der Gemeinde, sind die landwirtschaftlich nutzbaren Flächen sehr begrenzt. Die Ersatzaufforstung würde daher zu Lasten der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen vorgenommen werden müssen. Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange kommt der Rat der Gemeinde Börger zu dem Schluß, von einer Ersatzaufforstung abzusehen.

10. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Da das Planungsgebiet sich im Eigentum der Gemeinde Börger befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

11. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zwischen Verkehrsfläche und Garagentor mit der Stauraum mindestens 5,00 Meter betragen.

Auf den Baugrundstücken sollen Bäume nur dort gefällt werden, wo es unbedingt erforderlich ist.

12. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Auf die Ausweisung gestalterischer Festsetzungen, wie Baulinie, Dachneigung, Firstrichtung etc. wurde bewußt verzichtet.

13. PLANUNGSSTATISTIK

Gesamtfläche des Planungsgebietes:	3,08 ha = 100,0 %
Nettowohnbau land:	2,30 ha = 74,6 %
Öffentliche Grünfläche:	0,46 ha = 15,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,32 ha = 10,3 %

14. PLANUNGSVERWIRKLICHUNG UND KOSTEN

Bei der Planverwirklichung wird auf folgende Punkte geachtet:

- Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten, ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- und Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die Außenstelle für archäologische Denkmalspflege (2902 Rastede, Feldbreite 23a) benachrichtigen wird.

Nach überschlägiger Ermittlung betragen die Kosten für:

- Straßenbau	ca. 200.000,00 DM
- Regenwasserkanalisation	ca. 65.000,00 DM
- Schmutzwasserkanalisation	ca. 1.600,00 DM/Anschluß
- Wasserversorgung	ca. 1.000,00 DM/Anschluß

Der von der Gemeinde Börger zu tragende Anteil der Erschließungskosten beträgt ca. 26.500,00 DM.

Die erforderlichen kommunalen Mittel werden im Rahmen des Investitionshaushalts zur Verfügung gestellt.

Diese Planbegründung hat dem Satzungsbeschluß gemäß § 10 BBauG zugrundegelegt.

Börger, den 8. 7. 1981


(Bürgermeister)




(Gemeindedirektor)

Hat vorgelegen
Meppen, den **23. Sep. 1981**
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage:





Börger, d. 28.1.1982

B e k a n n t m a c h u n g

367 I. Nachtragssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragssatzung der Gemeinde Börger für das Haushaltsjahr 1981 vom 4.12.1981

1. I. Nachtragssatzung

Auf Grund der §§ 40 und 87 der Niedersächsischen Gemeindeordnung in der z. Zt. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Börger in der Sitzung am 4.12.1981 folgende I. Nachtragssatzung beschlossen:

§ 1

Mit dem I. Nachtragsplan werden

	erhöht um	vermindert um	u. damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplans einschl. der Nachträge bestehender nunmehr festgesetzt auf	
	DM	DM	DM	DM
a) im Verwaltungshaushalt				
die Einnahmen	23.900	500	764.700	788.100
die Ausgaben	57.900	34.600	764.700	788.100
b) im Vermögenshaushalt				
die Einnahmen	111.000	62.000	706.000	755.000
die Ausgaben	146.000	146.100	754.100	755.000

§ 2

Die Höhe der bisher vorgesehenen Kredite wird nicht geändert.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt.

§ 4

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird gegenüber dem bisherigen Gesamtbetrag nicht verändert.

§ 5

Die Steuersätze werden nicht geändert.

Börger, den 4.12.1981

GEMEINDE BÖRGER

I.V.
Übbenjans
Bürgermeister

Baker
Gemeindevizektor

2. Bekanntmachung der I. Nachtragssatzung

Die vorstehende I. Nachtragssatzung für das Haushaltsjahr 1981 wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

Der I. Nachtragsplan liegt nach § 86 Absatz 2 Satz 3 NGO im Anschluß an diese öffentliche Bekanntmachung an 7 Werktagen (außer samstags) zur Einsichtnahme im Büro der Gemeinde Börger öffentlich aus.

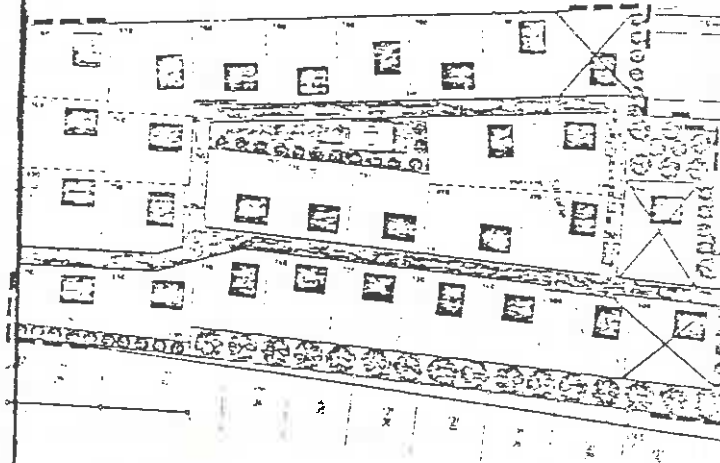
GEMEINDE BÖRGER
Der Gemeindevizektor

Börger, den 17. Dez. 1981

368 Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 7, „Nördliche Dünen II“ der Gemeinde Börger

Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 24. Nov. 1981 (Aktenzeichen: 65-610-403-24) die vom Rat der Gemeinde Börger am 23.9.1981 als Satzung beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Nördliche Dünen II“ gemäß § 11 in Verbindung mit § 6 Abs. 2 - 4 BBauG genehmigt.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfaßt das im nachstehenden Übersichtsplan stark umrandet dargestellte Gebiet:



Der genehmigte Bebauungsplan mit der Begründung kann gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256) im Rathaus der Gemeinde Börger während der Dienststunden eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen dieses Bebauungsplans ist gemäß § 155 a BBauG unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenüber der Gemeinde Börger geltend gemacht worden ist. Dies gilt gemäß § 155 a BBauG nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplans verletzt worden sind.

GEMEINDE BÖRGER
Der Bürgermeister

Börger, den 14. Dez. 1981

Abgm. 6.4.82