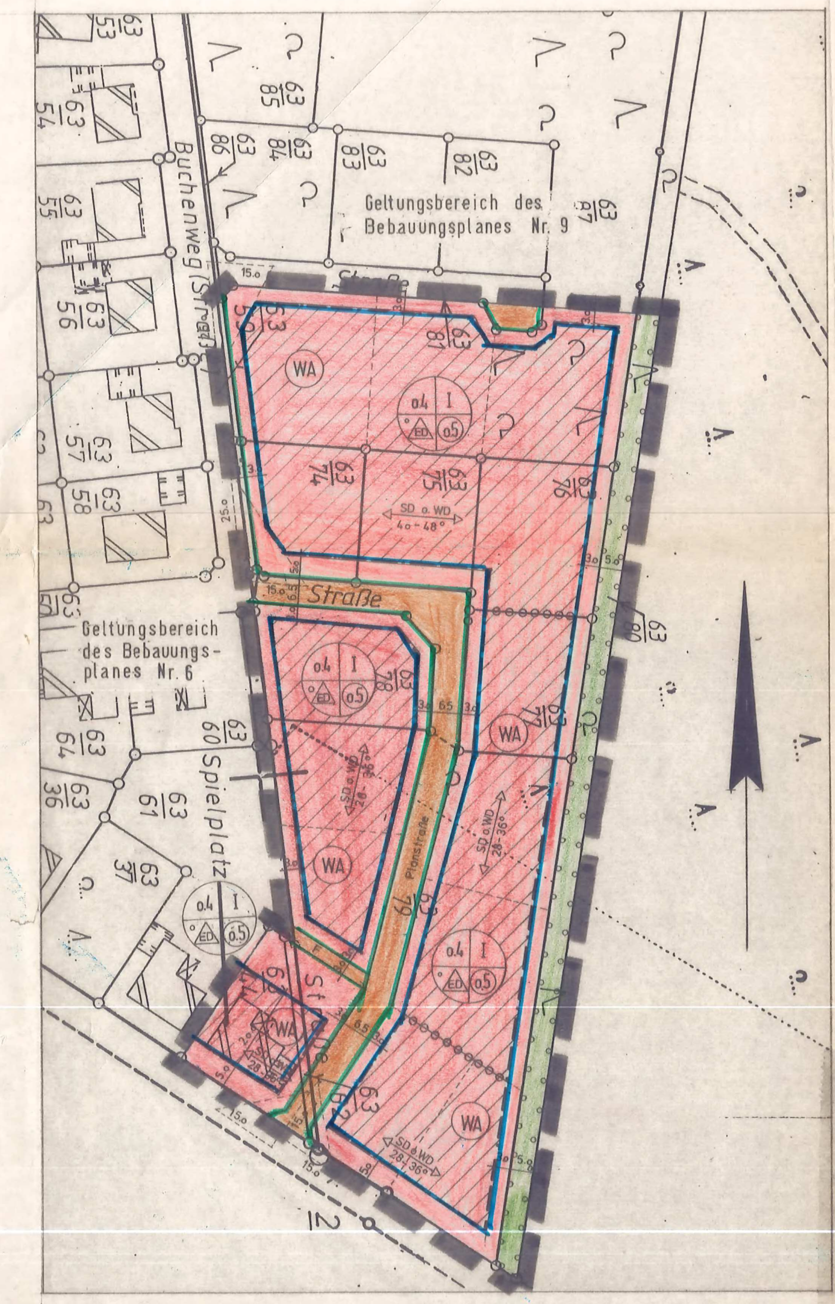


Vervielfältigungsvermerk

Kartengrundlage: Auszug aus dem Flurkartenwerk
Landkreis Emsland
Gemeinde und Gemarkung Klein Berßen Flur 3

Vervielfältigungserlaubnis für die Gemeinde Klein Berssen erteilt durch das Katasteramt Meppen am o2.o2.1988 Az. A 256/88

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 1. 88). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich:

Meppen, den 11. 10. 88 (L.S.) Katasteramt Meppen
Im Auftrag

Planzeichenerklärung

gemäß der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Plan ZV 81) vom 3o.o7.1981 und der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom 15.o9.1977, zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986.

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
2 Grundflächenzahl GRZ
3 Geschoßflächenzahl GFZ
4 Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — offene Bauweise
ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Stellung der baulichen Anlagen
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

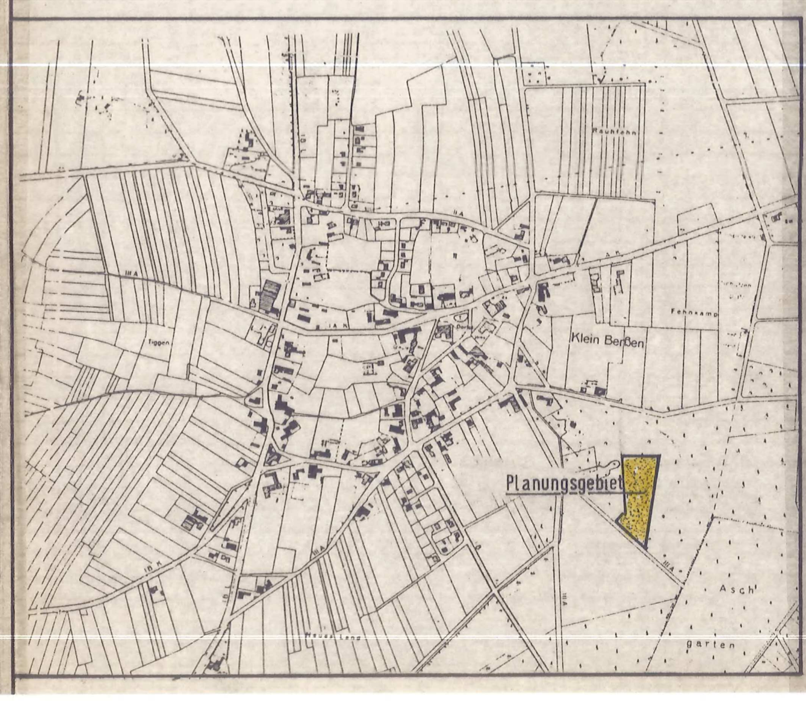
4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche F = Fußweg
Sichtdreieck

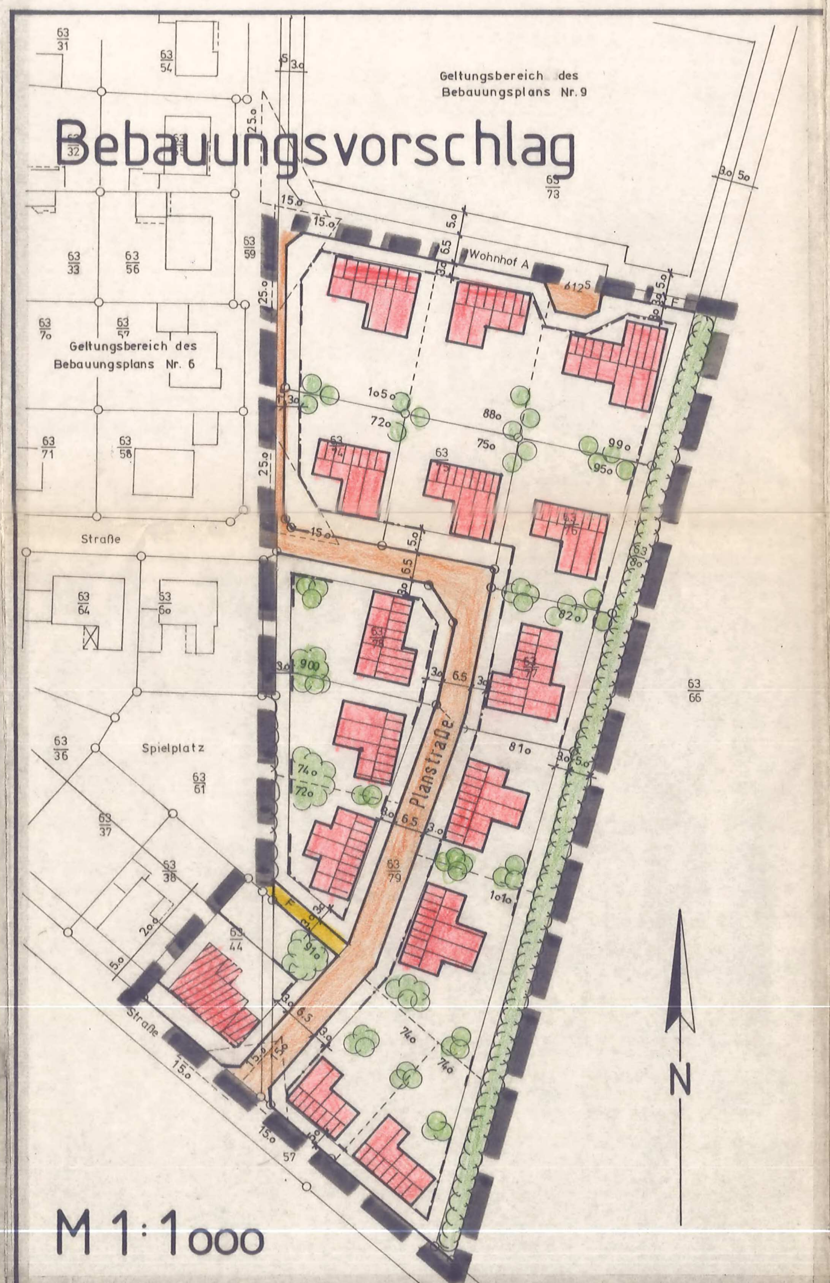
5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Stellung baulicher Anlagen, Dachneigung)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Parzellierungsvorschlag
SD o. WD — Sattel- oder Walmdach

Übersichtsplan M 1 : 10.000



Bebauungsvorschlag



M 1 : 1000

Gestalterische Festsetzungen

1. Alle Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und Garagen i.S.d. §12 NBauO sind mit Flachdach oder in der gleichen Dachneigung und Dachform wie die Hauptgebäude zu bauen.

2. Als Dachformen werden Satteldächer -SD- und Walm- bzw. Krüppelwalmdächer -WD- zugelassen.

Textliche Festsetzungen

a) Gemäß §31 Abs.1 BauGB sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Klein Berssen Ausnahmen zulässig von:
- der Stellung der baulichen Anlagen um 90°
- der Zahl der Vollgeschosse I um +1, wenn es sich dabei um den Ausbau eines Dachgeschosses im Sinne der NBauO handelt.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Kl. Berßen hat in seiner Sitzung am o8.o9.1987 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1o beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.o3.1988 ortsüblich bekanntgemacht.

Kl. Berßen, den 25.o3.1988

Gemeinde Klein Berssen Landkreis Emsland

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Kl. Berßen hat in seiner Sitzung am 30.o5.1988 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1o und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.o6.1988 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom o4.o7.1988 bis o5.o8.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Kl. Berßen, den o5.o8.1988

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Kl. Berßen hat den Bebauungsplan Nr. 1o nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB in seiner Sitzung am 17. o8. 1988 als Satzung (§ 1o Bau BG) sowie die Begründung beschlossen.

Kl. Berßen, den 17.o8.1988

Gemeindedirektor

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 03. Nov. 1988 Az.: -65-610-527-13 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Meppen, den 03. Nov. 1988
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
In Vertretung

Landkreis Emsland 24

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 1o der Gemeinde Kl. Berßen ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 1o ist mit der Bekanntmachung am gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Kl. Berßen, den

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 1o ist eine Verletzung der in §214 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 1o gemäß §215 Abs.1 Nr.1 BauGB schriftlich gegenüber der Gemeinde Kl. Berßen nicht geltend gemacht worden.

Kl. Berßen, den

Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 1o sind Mängel im Abwägungsvorgang wie in §214 Abs3 BauGB beschrieben bei dem Bebauungsplan Nr. 1o gegenüber der Gemeinde Kl. Berßen gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB schriftlich nicht geltend gemacht worden.

Kl. Berßen, den

Gemeindedirektor

Präambel

Auf Grund des §1 Abs.3 und des §1o Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom o8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), i.V. mit § 4o der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 22.o6.1982 (Nds. GVBl. S.229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.1987 (Nds.GVBl. S.214) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom o6.o6.1986 (Nds. GVBl. S.157)
hat der Rat
der Gemeinde Klein Berssen
den
Bebauungsplan Nr. 10
"Mühlenberg -Süd-"
bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Klein Berssen, den 17.o8.1988

Gemeindedirektor — Gemeinde Siegel Klein Berssen Landkreis Emsland — Bürgermeister i.V.

Hinweise

1. Auf Grund des Schießbetriebes auf dem Gelände der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition -WTD 91- Meppen sind zeitweise Immissionen hinzunehmen

2. Außer Kraft treten die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 9, die durch diesen Bebauungsplan betroffen werden.

3. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Nutzung unzulässig, welche die Sicht oberhalb einer o.8o m über beiden Fahrbahnoberkanten verlaufenden Ebene versperrt.

4. Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, daß die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 1o in der Begründung vom 17.o8. 1988 dargelegt sind.

Bebauungsplan Nr. 10
"Mühlenberg -Süd-"

der Gemeinde Klein Berssen
Landkreis Emsland

M 1 : 1000

Planung
Samtgemeinde Sögel
Der Samtgemeindedirektor
4475 Sögel
Bearbeitung
gez.

Sögel, den 17.o8. 1988

Urschrift

Gemeinde Klein Berßen
4471 Klein Berßen

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 10
"Mühlenberg-Süd"

der Gemeinde Klein Berßen, Landkreis Emsland

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 "Mühlenberg-Süd" liegt im Osten der bebauten Ortslage von Klein Berßen. Es umfaßt dabei den südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Mühlenberg"; Flur 3, Flurstück 63/22 und 63/44 ;sowie den südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 9 "Mühlenberg, 1. Erweiterung". Die genaue Lage ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2. Planungserfordernis sowie Planungsabsichten

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 10 "Mühlenberg-Süd" handelt es sich um eine Überarbeitung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 und Nr. 9 in den erwähnten Teilbereichen. Bereits in diesen Bebauungsplänen war die Erweiterung der vorhandenen Bebauung vom Grundsatz her konzipiert, so daß ein Anschluß und eine Verbindung zwischen den Teilbereichen gegeben ist (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Klein Berßen).

Durch die Überarbeitung bzw. Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 6 und Nr. 9 der Gemeinde Klein Berßen soll es ermöglicht werden, daß die bereits vorhandenen Erschließungsanlagen besser genutzt werden können.
Zum anderen ergibt sich hieraus, daß die im Süden des Planungsgebietes vorgesehenen Bauplätze einen besseren Grundstückszuschnitt erhalten. Ferner soll der im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzte Bereich zwischen der Schützenstraße und dem Wohnhof A, in dem Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 40 und 48° zulässig sind, nach Süden bis zur vorgesehenen bzw. vorhandenen Planstraße erweitert werden. Eine flächenmäßige Ausdehnung über den Geltungsbereich bereits geltender Bebauungspläne hinaus ist nicht vorgesehen. Es werden daher keine weiteren Wald- und landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

3. Beschreibung des Bestandes und der vorhandenen Nutzung innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Vorhandene Nutzung

Der südliche Teil des Plangebietes - bis auf die Parzelle 63/44 der Flur 3 - wird z.Z. noch landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes schließt sich hier eine Waldfläche an, die bereits zum Teil schon bebaut ist.

3.2 Angrenzende Nutzung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 10 "Mühlenberg-Süd" grenzt im Westen wie auch im Norden an eine bereits geplante bzw. schon vorhandene Wohnbebauung an. Im Süden und Osten des Planungsgebietes schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

4. Erschließung und Versorgung des Gebietes

4.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Planstraße "A", welche eine bogenförmige Verbindung zwischen der Straße "Mühlenstraße" und "Zum Aschgarten" schafft. Sie ist im nördlichen Bereich bereits als Baustraße vorhanden. Die Ausbaubreite dieser geplanten Straße beträgt 6,50 m. Eine innerörtliche und überörtliche Verbindung des Baugebietes ist über die "Schützenstraße" und die Straße "Zum Aschgarten" gesichert.

4.2 Ruhender Verkehr

Flächen für den ruhenden Verkehr sind nicht getroffen worden, da aufgrund der Ausbaubreite ein Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum möglich ist. Darüberhinaus könnten Einzelfestsetzungen zukünftige Grundstücks- und Garagenzufahrten behindern. Ferner soll erreicht werden, daß durch einzelne abgestellte Fahrzeuge im Straßenraum der Verkehrsfluß und die Geschwindigkeit gebremst werden. Im übrigen sind auf den privaten Grundstücken private Stellplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen. Dies ist aufgrund der offenen Bauweise ohne weiteres möglich.

4.3 Verkehrssicherheit

Um innerhalb des Planungsgebietes ein Höchstmaß an Verkehrssicherheit zu erzielen, sind in den Einmündungsbereichen der Planstraße "A" Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 15 m bzw. 25 m festgelegt worden.

4.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung

4.4.1 Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 10 wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Klein Berßen durch die Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Im Bereich der "Mühlenstraße" sind die Anschluß-

stutzen bereits vorgesehen. Die Dimensionierung der Leitung ist auf die Erweiterungsmöglichkeit abgestimmt.
Die Kläranlage Berßen-Stavern der Samtgemeinde Sögel hat eine ausreichende Kapazität, so daß ein Anschluß dieses Gebietes möglich ist (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 Abschnitt 9 a).

4.4.2 Oberflächenentwässerung

Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 unter Abschnitt 9 c erwähnt wurde, wird die Oberflächenentwässerung des Gebietes im Zuge der Straßenentwässerung durchgeführt. Darüberhinaus ist davon auszugehen, daß auf den privaten Freiflächen das Oberflächenwasser weiterhin versickert, zumal es sich hier um ein sandiges Gebiet handelt.

4.4.3 Trinkwasserversorgung

Das Gebiet wird an das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Bourtanger Moor" angeschlossen. Auch hier ist die Erweiterungsmöglichkeit nach Osten bereits bei der Grundanlage des Gebietes berücksichtigt worden.

4.5 Energieversorgung

Das Planungsgebiet wird an das Strom- und Erdgasnetz der Energieversorgung Weser-Ems mit Sitz in Oldenburg angeschlossen.

4.6 Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt durch die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Emsland.
Hierbei sind die Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes zu beachten.

4.7 Kinderspielplatz

Gemäß § 3 des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes sind 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Spielplatz anzulegen. Ein Nachweis ist bereits im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 9 unter Abschnitt 6 erfolgt, wobei sich die Berechnungsgrundlagen durch die Überarbeitung nicht verändern.

Der vorhandene Kinderspielplatz Flur 3 Flurstück 63/61 mit einer Größe von 1.000 qm kann über den geplanten Fußweg gefahrlos erreicht werden.

5. Immissionsbelastung

5.1 Schießplatz Meppen

Das Planungsgebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition der Bundeswehr in Meppen (WTD 91). Mit Lärmbelästigungen muß daher zeitweise gerechnet werden. Die Wehrbereichsverwaltung weist in diesem Zusammenhang darauf hin, daß sich die Bundeswehr an Schallschutzmaßnahmen nicht beteiligen kann.

5.2 Landwirtschaftliche Nutzung

Es ist davon auszugehen, daß in den Randbereichen des Planungsgebietes Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen auftreten können.

6. Brandschutz

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit den zuständigen Stellen erstellt. Hierbei wird beachtet, daß innerhalb der Erschließungsstraßen eine Durchfahrt von mindestens 3,0 m Breite für Rettungs- und Löschfahrzeuge sichergestellt wird, so daß sie ungehindert zu den einzelnen Grundstücken gelangen können. Für das geplante Baugebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, daß ein Löschwasserbedarf von 13, 3 l/sec. vorhanden ist, wobei der Leitungsquerschnitt mindestens Ø 100 mm betragen sollte. Der Abstand der einzelnen Hydranten darf hierbei von den Gebäuden 150 m nicht überschreiten. Vor der Fertigstellung der Gebäude sind die geplanten Straßen so herzustellen, daß Rettungsdienst und Feuerwehr problemlos ihren Einsatz im geplanten Baugebiet ausüben können.

7. Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen über die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 unter Abschnitt 11 hinaus erwähnt sind nicht erforderlich, da keine weiteren Waldflächen durch die Überarbeitung des Bebauungsplanes in Anspruch genommen werden.

8. Bauliche und sonstige Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" wurde aus der Festlegung im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel entwickelt. Die festgesetzte Nutzungsmöglichkeit entspricht dabei den Interessen der späteren Bauherren bzw. Eigentümern am ehesten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise

Vorgesehen ist ein eingeschossiges allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5. Beide Werte entsprechen den Höchstgrenzen des § 17 der BauNVO. Aufgrund der im Bebauungsvorschlag vorgesehenen Grundstücksgröße sowie der offenen Bauweise ist davon auszugehen, daß diese Höchstzahlen nicht erreicht werden, so daß der wesentliche Anteil des Gebietes der gärtnerischen Nutzung und Gestaltung unterliegt. Ferner soll der Charakter der Bebauung, wie er bereits im westlichen Teil vorhanden ist, fortgesetzt werden. Aus diesem Grunde wird eine eingeschossige offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Bereiche sind so weit wie möglich zusammengezogen und halten einen Abstand von 3,00 bzw. 5,00 m von den öffentlichen Verkehrsflächen und der im Osten vorgesehenen Schutzpflanzung ein.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Plan im wesentlichen parallel zu den Verkehrsflächen festgesetzt, so daß es überwiegend zu einer Traufenstellung kommt. Um jedoch eine gute Belichtung und Belüftung sowie eine Auflockerung der Stellung der baulichen Anlagen zu erreichen, sind Ausnahmen um 90° im Einvernehmen mit der Gemeinde Klein Berßen zugelassen.

Die festgesetzten zulässigen Dachformen sowie Dachneigungen lassen sich nach Auffassung der Gemeinde Klein Berßen am ehesten in das vorhandene Ortsbild einfügen. Gleichzeitig soll durch die Festsetzung der Rahmen der Höhenentwicklung vorgegeben werden. Dies ist hier besonders wichtig, da es sich um die Ortsrandlage handelt.

Um dieses Ziel bzw. diese Erwartung zu unterstreichen und das Harmoniegefüge nicht zu stören, sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Flachdach oder in der gleichen Dachneigung und Dachform wie die Hauptgebäude zu errichten.

Um jedoch zukünftigen Bauherren zu ermöglichen, Dachgeschosse besser auszunutzen, ist hierfür eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse um + 1 in Absprache mit der Gemeinde Klein Berßen zulässig, wenn es sich dabei um den Ausbau eines Dachgeschosses im Sinne der NBauO handelt.

8.3 Sonstige Nutzungsregelungen und Maßnahmen

Aus landespflegerischer Sicht und zur landschaftlichen Eingliederung wird entlang der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche im Osten des Planungsgebietes eine 5,0 m breite Schutzanpflanzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 A BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Die Anpflanzung sollte mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen erfolgen.

9. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche	1,57 ha	100 %
Verkehrsfläche	0,13 ha	8 %
Grünfläche	0,11 ha	7 %
Nettobauland	1,33 ha	85 %

Berechnung der maximalen
Grundrißfläche bei GRZ 0,4 = 5320 qm
Geschoßfläche bei GFZ 0,5 = 6650 qm

Berechnung der Dichte auf der Grundlage des Bebauungsvorschlages:

Grundstücke	15
Gebäude	15
Wohnungen	17
Bewohner	48
Nettodichte	44 EW/ha
Bruttodichte	37 EW/ha

10. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplans Nr. 10 "Mühlenberg-Süd" der Gemeinde Klein Berßen wurden ausgearbeitet von der

Samtgemeindeverwaltung S ö g e l
- Bauabteilung -
Clemens-August-Straße 39
4475 Sögel

Sögel, den I.A.

11. Hinweise

a) Der Bebauungsplan Nr. 6 und Nr. 9 tritt in dem Teilbereich außer Kraft, der im Geltungsbereich dieses Planes liegt.

b) Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978). Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich dem Schulverwaltungs- und Kulturamt des Landkreises Emsland als untere Denkmalschutzbehörde sowie der Gemeindeverwaltung zu melden.

Zutage tretende 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 (§ 14 Abs. 2 NdSchG), wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

12. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 3 (1) BauGB hat die Gemeinde Klein Berßen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

Die Gemeinde Klein Berßen legt den Entwurf des Bebauungsplanes mit Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

14. Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom bis
öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Klein Berßen ausgelegen und war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Klein Berßen, den

_____ _____

- stellv. Bürgermeister - - Gemeindedirektor -