

SATZUNG DER GEMEINDE
KLEIN BERSSEN

BEBAUUNGSPLAN (VERBINDLICHER BAULEITPLAN)

"NEUES LAND"

FESTSETZUNGEN

DURCH TEXT:

DIE SOCKELHÖHE DER HAUPTGEBÄUDE DARF HÖCHTENS 0,60 ÜBER DER MITTE DER BEFESTIGTEN STRASSE LIEGEN.

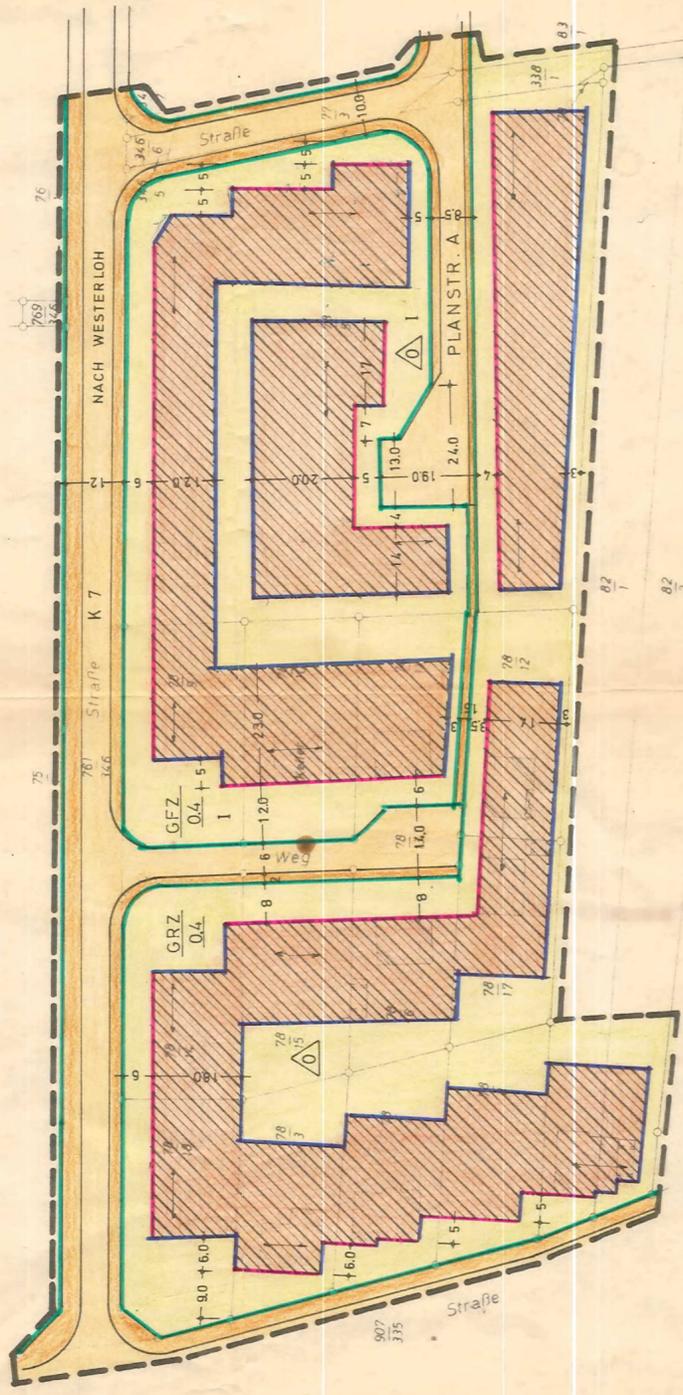
GARAGEN SIND IM ÜBERBAUBAREN BE- REICH IM BAUWICH AUF DER GRUND- STUCKSGRENZE ZULASSIG.

FÜR DIE GESTALTUNG, DER IN DIESEM BEBAUUNGSPLAN VORGESEHENEN BAUKÖRPER, IST DIE VON DER GEMEINDE AUFGRUND DER VER- ORDNUNG ÜBER DIE BAUGESTALT- UNG VOM 10.11.1936 (RGBl. I S. 938) ERLASSENEN SATZUNG VOM ZU BEACHTEN.

DIESE SATZUNG HAT DER RAT DER GEMEINDE KLEIN-BERSSEN IN SEINER SITZUNG AM **2. JULI 1969** AUFGEHOBEN DER § 6 U. 40 DER NDS. GEMEINDEORDNUNG V. 4.3.1955 IN DER Z.Z. GELTENDEN FASSUNG IN VERBINDUNG MIT DEN § 9,10 U. 11 BBAUG V. 23.6.1960 BESCHLOSSEN.

DURCH ZEICHENDARSTELLUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- STRASSENFLÄCHE U. BEGRENZUNGSLINIE
- NUTZUNGSARTGRENZE
- STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- OFFENE BAUWEISE NUR EINZEL- ODER DOPPELHAUSER ZUL
- GRUNFLÄCHEN



Kreis Meppen
Gemeinde Klein Berßen
Gemarkung Klein Berßen
Flur 3/1w
Maßstab 1:1000

Die Höhenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 2. JULI 1969). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Meppen, den **24. JULI 1969** 19.....
Katasteramt
In Vertretung:
Hees



Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 des BBAUG vom 28. Juni 1960 (BGBl. I S. 841) mit Verfügung vom **16. SEP 1969** genehmigt worden.
16. SEP. 1969
Der Bürgermeister
Sauer
Oberbaumeister



GENEHMIGUNGSVERMERM.
IN KRAFT GETRETENEN GEMÄSS § 12 BBAUG AUF GRUND DER BEKANNTMACHUNG VOM 22.10.1969 KLEIN-BERSSEN, DEN 22.10.69.

Gemeinde Klein-Berssen
K. Borsson
Kreis Meppen
Bürgermeister

AUFSTELLUNG
GEMÄSS § 2 BBAUG ABS. 1 VOM 23.6.1960 IN DER SITZUNG DES RATES DER GEMEINDE VOM 8.2.1969 BESCHLOSSEN
KL-BERSSEN, DEN 23.7.1969

Gemeinde Klein-Berssen
K. Borsson
Kreis Meppen
Bürgermeister

OFFENLEGUNG
GEMÄSS 2 BBAUG ABS 6 VOM 23.6.1960 NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG VOM 27.5.69 IN DER ZEIT VOM 5.6.69 BIS 7.7.69
KL-BERSSEN, DEN 23.7.1969

Gemeinde Klein-Berssen
K. Borsson
Kreis Meppen
Bürgermeister

BEARBEITET
LANDKREIS MEPPEN - KREISBAUAMT
MEPPEN, DEN 16.5.1969

Hees
KREISOBERBAURAT

BESCHLUSSFASSUNG
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN GEMÄSS § 10 BBAUG VOM 23.6.1960 UND DER GEMEINDE VOM 22.7.1969
KL-BERSSEN, DEN 23.7.1969

Gemeinde Klein-Berssen
K. Borsson
Kreis Meppen
Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan) "Neues Land" Gemeinde Klein-Berssen, Kreis Meppen.

Gliederung:

- I. Veranlassung zur Planaufstellung und Zweck der Planung
- II. Erschließung des Baugebietes
- III. Bodenordnende Maßnahmen
- IV. Ausnutzung des Planungsgeländes
- V. Flächenanteile
- VI. Kosten der vorgesehenen ortsplanerischen Maßnahmen
- VII. Vorgesehene Finanzierung der Kosten
- VIII. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

I. Veranlassung zur Planaufstellung und Zweck der Planung

Die vorhandene Bebauung im Baugebiet "Neues Land" der Gemeinde Klein-Berssen beruht auf einem Bebauungsplan gleichen Namens, der mit Verfügung vom 7. 2. 1961 - Az.: I 25 C - von Herrn Regierungspräsidenten in Osnabrück genehmigt und mit dem Einverständnisvermerk vom 3.2.1961 versehen wurde. Er umfaßte räumlich in etwa den gleichen Geltungsbereich wie der vorliegende Planentwurf. Durch die Verabschiedung des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 verlor er jedoch seine Rechtskraft, da er weder Art und Maß der baulichen Nutzung noch die sonstigen Festsetzungen nach § 9 (1-16) BBauG zum Inhalt hatte. Im Zuge der weiteren Bebauung und Entwicklung der Gemeinde Klein-Berssen wurde deshalb eine Neubearbeitung notwendig. Durch ihn soll mit Hilfe der Baunutzungsverordnung eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Bauflächen erreicht und die Bereitstellung von genügendem Wohnbauland für die am Ort arbeitende Bevölkerung ermöglicht werden.

Laut § 8 (2) BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser wird für die Gemeinde Klein-Berssen von Herrn Dipl.-Ing. Bennemann aus Osnabrück bearbeitet und soll in Kürze das Anhörungs- (§ 2 (5) und Auslegungsverfahren (§ 2(6) durchlaufen. Er sieht die Bebauung der in vorl. Planentwurf ausgewiesenen Fläche als Wohnbauland vor. (s. beiliegender Planausschnitt)

Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch dieses WA-Gebiet sollte vornehmlich echtes Wohnbauland, in dem nur die Bauvorhaben nach § 4 (1,2) BauNV vom 28.11.1968 zulässig sind, für die einheimische Bevölkerung bereitgestellt werden. Entsprechend der Lage des Baugebietes und der vorherrschenden Bauweise wurde eine eingeschossige Bauweise vorgesehen, wobei durch die Geschoßflächenzahl ein Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht wird. Die Festlegung der Baulinien und Baugrenzen, der öffentlichen Verkehrsflächen und des Baulandes ergeben sich mit Maßangabe und geometrischer Genauigkeit aus der planerischen Darstellung.

II. Erschließung des Baugebietes

Die äußere straßenverkehrliche Erschließung erfolgt über die K 7 von Klein-Berssen nach Westerloh. In ihr münden die Wohnstraßen ein, die z.T. nach dem alten Bebauungsplan vermessen worden waren und als vorhandene Anliegerstraßen übernommen werden mußten. Neue Straßeneinmündungen zur K 7 wurden nicht geplant. Außerdem befindet sich das Bebauungsplangebiet innerhalb der Ortsdurchfahrt der K 7. Die weitere Erschließung des Baugebietes in südlicher Richtung soll bei Bedarf durch die Planstraße A erfolgen, die in etwa parallel zur K 7 verlaufen und diese außerhalb der Ortsdurchfahrt anbaufrei halten wird.

III. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

IV. Ausnutzung des Planungsgeländes

| | |
|---|---------------------------|
| Bruttobauland | ca. 25 000 m ² |
| Verkehrsflächen: | |
| vorhandene Kreisstraße ca. 250 x 12 | 3 000 m ² |
| Planstraßen, Plätze, Wege | |
| 145 x 10 = | 1450 m ² |
| 70 x 8,5 = | 600 " |
| = | 290, " |
| = | 120 " |
| | <hr/> |
| Nettobauland | 19 540 m ² |
| Anzahl der vorhanden und geplanten Wohnhäuser | 25 Stck. |

Bruttowohndichte bei nicht ausgebauten Dachgeschoß

25 W/2,5 ha = 10 W/ha

Nettowohndichte

25 W/1,95 ha = 13 W/ha

Nettobesiedlungsdichte (Größe der Familie = 4 Pers.) $13 \times 4 = 52 \text{ E/ha}$

Gesamteinwohnerzahl des Baugebietes $52 \times 1,95 = 100 \text{ E}$

V. Flächenanteile

Die geplanten Baugrundstücke befinden sich ausschließlich in Privat-hand. Der Besitzer der Parzelle 78/5 hat sich jedoch zur Abgabe des Baulandes bereiterklärt, so daß der Verwirklichung des Bebauungsplanes grundstücksmäßig keine Schwierigkeiten entgegenstehen.

VI. Kosten der vorgesehenen ortsplanerischen Maßnahmen

Straßenbau

Die Kosten für den Bau der Planstraßen betragen ca. DM und die für den Ausbau der vorhandenen Straßen ca. DM. Sie sind bis auf den Gemeindeanteil von 10 % durch Erschließungsbeiträge aufzubringen. Die Gemeinde wird also mit DM belastet werden. Weitere jährliche Unterhaltungskosten belaufen sich auf ca. DM.

Wasserversorgung

Das neue Wohnbaugebiet wird an das bereits in Klein-Berssen vorhandene zentrale Wasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Bourtanger Moor" angeschlossen. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Elektrizitätsversorgung

Das Baugebiet gehört zum Versorgungsbereich der Energieversorgung Weser-Ens. Der Gemeinde entstehen durch den Anschluß der Bauvorhaben keine Kosten (außer Straßenbeleuchtung).

Beseitigung der Regenwässer

Das anfallende Regenwasser muß durch Regenwasserrinnen oder durch eine Regenwasserkanalisation in offene Gräben abgeleitet werden. Für die Einleitung der zusammengefaßten Regenwässer ist eine Erlaubnis nach § 10 des Nieders. Wassergesetzes beim Landkreis Meppen als Wasserbehörde zu beantragen. Die Unterhaltung der Gräben wird jährlich einen Kostenaufwand von ca. DM erfordern.

Abwasserbeseitigung

Eine zentrale Abwasserbeseitigung ist möglichst bald anzustreben. Die in dem o.a. Gebiet anfallenden häuslichen Abwässer und Fäkalien

können nur vorübergehend in Dreikammerausfaulgruben mit einem nutzbaren Inhalt von 1.000 l/EWG gereinigt und mittels einer Untergrundverrieselungsanlage nach DIN 4261 beseitigt werden. Für die Einleitung der gereinigten Abwässer in den Untergrund ist jeweils eine Erlaubnis nach § 10 des Nds. Wassergesetzes beim Landkreis Meppen als Wasserbehörde zu beantragen. Diese Erlaubnis ist widerruflich und gilt längstens bis die Möglichkeit des Grundstücksanschlusses an eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation mit zentraler Kläranlage gegeben ist. Die Dreikammerausfaulgruben und die Verrieselungsanlage sind dann sofort außer Betrieb zu setzen.

Falls die Grundstücksgröße eine Untergrundverrieselung nicht zuläßt, müssen die Abwässer in festen Gruben gesammelt und je nach Bedarf abtransportiert werden. Die Frage der Abwasserbeseitigung muß deshalb bei jedem Bauantrag neu überprüft werden.

Heizöllagerung:

Hinsichtlich der Lagerung des Heizöles wird auf die Richtlinien für Lagerbehälter aus Stahl für flüssige Brennstoffe und Mineralprodukte, veröffentlicht in Nds. II. Blatt Nr. 29 vom 30.7.1960, hingewiesen.

VII. Vorgesehene Finanzierung der Kosten

Die Finanzierung der entstehenden Gemeinkosten wird aus den Mitteln des ordentlichen Haushaltsplanes der Gemeinde Klein-Berssen bestritten. Der Rest wird durch die Erhebung von Anliegerbeiträgen durch die Bauinteressenten bezahlt. Aus den Rahmen des üblichen entstehende Nachfolgelasten entstehen der Gemeinde nicht.

VIII. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Es ist vorgesehen, nach Genehmigung des Bebauungsplanes die Vermessung der einzelnen Bauparzellen vorzunehmen und die Grundstücke an ernsthafte Bewerber mit der Auflage weiterzuverkaufen, daß in absehbarer Zeit gebaut wird. Des weiteren soll mit dem Bau der Wohnstraße begonnen und die versorgungstechnische Erschließung des Geländes sofort in Angriff genommen werden. In Zuge einer reibungslosen Verwirklichung des Bebauungsplanes ohne Ausnahmege-

nehmigung sollen die Grundstückskäufer auf die Bebauungsmöglichkeit des von ihnen zu erwerbenden Grundstückes hingewiesen werden.

Klein-Berssen, den

..... (Siegel)
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Gemeinde Klein-Berssen

Bebauungsplan

verbindlicher Bauleitplan
nach dem Bundesbaugesetz
von 23.6.1960 für das Bau-
gebiet "Neues Land" bearbei-
tet in Auftrage der Gemeinde
Klein-Berssen durch den Land-
kreis Heppen.

Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

Begründung und Übersichtsplan
Satzung über die Baugestaltung
Bebauungsplan
Bebauungsentwurf

Satzung über die Baugestaltung

zum Bebauungsplan (verbindl. Bauleitplan u.d. BBauG v. 23.6.1960)

"Neues Land"

der

Gemeinde Klein-Berssen

Aufgrund der §§ 6 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung vom 4. März 1955 (Nds.GVBl. I S. 126) der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S. 938) in der zur Zeit geltenden Fassung und des Preussischen Gesetzes gegen die Verunstaltung von Ortschaften und landschaftlich hervorragenden Gegenden vom 15. Juli 1907 (GS. S. 260) hat der Rat der Gemeinde Klein-Berssen in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Bauliche Anlagen und Änderungen sind so auszuführen, daß sie sich in die Umgebung gut einfügen. Auf die Eigenart oder die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist Rücksicht zu nehmen.

§ 2

Die Baukörper sind so zu gestalten, daß das Verhältnis der Giebel zur Traufseite etwa 4 : 5 beträgt.

Die Traufenhöhe der Hauptgebäude darf, gemessen von der Oberkante Sockel bis Unterkante Dachrinnen, das Maß \hat{e} von 3,00 m nicht überschreiten.

§ 3

Die Umfassungswände sind in Verblendmauerwerk zu errichten.

§ 4

Die Dachneigung der Satteldächer der Wohngebäude muß im Allgemeinen Wohn-Gebiet $42 - 52^\circ$ betragen.

Für alle Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Dachpfannen als Dachdeckung zulässig.

Kniestöcke (Drenpel) sind bis zu einer Höhe von 0,60 m - inneres Maß, gemessen von Oberkante Erdgeschoßdecke - zugelassen.

Dachausbauten sollen $1/3$ der Trauflänge nicht überschreiten.

§ 5

Garagen sind in massiver Bauweise mit der gleichen Außenwandbehandlung wie die Hauptgebäude auszubilden. Sie sollten möglichst Flachdächer erhalten.

§ 6

Auf vorhandene Bauanlagen finden die Vorschriften dieser Satzung nach Maßgabe des § 5 der VO über die Baugestaltung Anwendung.

§ 7

Die Anbringung oder Aufstellung von Reklameschildern, Schaukästen und dergl. bedarf der Erlaubnis der Baugenehmigungsbehörde.

§ 8

Für den Fall der Nichtbefolgung dieser Satzung wird gemäß § 6 (2) der Nieders. Gemeindeordnung in Verbindung mit den §§ 35 - 37 des Nieders. Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung ein Zwangsgeld bis zu 500,-- DM bzw. die Ersatzvornahme angedroht.

§ 9

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung in Kraft.

Klein-Berssen, den

..... (Siegel)
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Genehmigt

gemäß § 3(1) der Verordnung über die Baugestaltung vom 10. November 1936 (RGBl. I S. 938).

Osnabrück, den

Der Regierungspräsident:
I.A.

(Siegel)

.....
(Oberbaurat)

Veröffentlicht

Aufgrund der Hauptsatzung der Gemeinde Klein-Berssen vom durch Aushang in der Zeit vom bis

Klein-Berssen, den

(Siegel)

.....
(Bürgermeister)