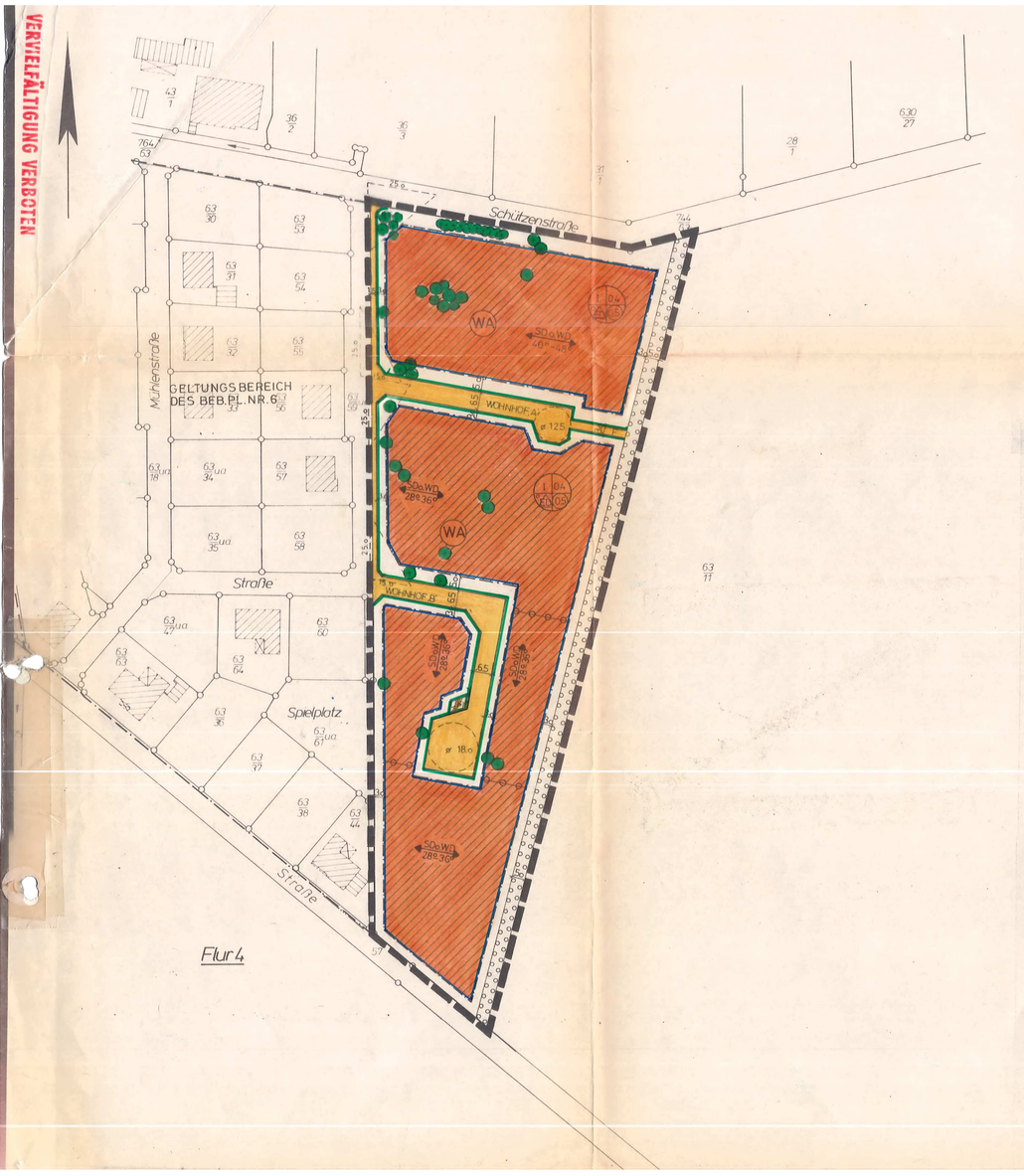
VERVIELFÄLTIGUNG VERBOTEN


Schulzenstraße
M. Kiesstraße
Straße
Spielplatz
Straße
WA
WA
WA
II
II
II

Begründung

gemäß § 9 (8) BBauG
zum Bebauungsplan Nr. 9
Bezeichnung: 'Mühlenberg 1. Erweiterung'
der Gemeinde **Klein Berßen**
Landkreis Emsland

1. Gesetzliche Grundlagen

Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) §§ 6 und 4o.

Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.o6.196o in der FAssung der Bekanntmachung vom 18.o8.1976 (BGBl. I. S. 2256 ber. 3617) geändert durch Artikel 9 Nr. 2 der Vereinfachungsnovelle vom o3.12.1976 (BGBl. I. S. 3218) und durch Art. 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom o6.o7.1979 (BGBl. I. S. 949).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.o9.1977 (BGBl. I. S. 1763).

Planzeichenverordnung vom 3o.o7.1981 (BGBl. I. S. 833).

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 23.o7.1973 Nds. GVBl S. 259.

2. Geltungsbereich

Das Baugebiet Mühlenberg liegt im Osten der bebauten Ortslage von Klein Berßen. Die geplante 1. Erweiterung schließt sich unmittelbar östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 'Mühlenberg' an. Bereits in diesem ersten Bebauungsplan war die Erweiterung vom Grundsatz her konzepiert, so daß ein Anschluß und eine Verbindung zwischen beiden Teilbereichen gegeben ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 wird begrenzt

im Norden	durch die Schützenstraße,
im Osten	durch die Westgrenze des Flurstücks 63/11,
im Süden	durch die Wegeparzelle 57,
im Westen	durch die Ostgrenze der Flurstücke 63/44, 63/61 (Spielplatz), 63/6o sowie der inneren Erschließungsstraße - Mühlenstraße -.

Das Gebiet ist in der 2o. Änderung des Flächennutzunsplanes der Samtgemeinde Sögel als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Planungserfordernis

Die Bauplätze im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 6 sind weitestgehend vergeben und zum großen Teil bereits bebaut. Aus diesem Grunde soll das Baugebiet nach Osten erweitert und ergänzt werden. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4. Beschreibung des Zustandes

Der südliche Teil des Plangebietes wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Im Norden ist eine Waldfläche vorhanden, die durchbrochen wird von Wegeflächen, sowie einer kleineren Abgrabung und einer größeren Miete.

Der Wald besteht aus Eichen, Kiefern und Birken unterschiedlichen Alters.

Insbesondere die markanten Eichen und Eichengruppen sind als erhaltenswert im Sinne des § 9 (1) 25 b BBauG in den Bebauungsplan aufgenommen worden, um den Charakter einer Waldsiedlung soweit wie möglich erhalten zu können.

Das Gelände weist keine wesentlichen topographischen Unebenheiten und Versprünge auf. Es fällt geringfügig von Norden nach Süden um ca. 1,5o m (siehe Übersichtsplan). Die eingetragene Höhe am Knick der Schützenstraße beträgt ca. 5,oo m, im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Süden 3,5o m.

5. Planungsabsichten

Die Gemeinde Klein Berßen beabsichtigt ihr Wohngebiet am Mühlenberg nach Osten zu erweitern. Dabei soll die innere Erschließung von der bereits vorhandenen Mühlenstraße ausgehen.

Vorgesehen ist ein eingeschossiges allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von o,4 und einer Geschoßflächenzahl von o,5. Beide Werte entsprechen den Höchstwerten des § 17 der BauNVO. Aufgrund der im Bebauungsvorschlag vorgesehenen Grundstücksgröße, die im wesentlichen zwischen 7oo und 9oo m² liegt, ist aber davon auszugehen, daß diese Höchstzahlen nicht erreicht werden, so daß der wesentliche Anteil des Gebietes der gärtnerischen Nutzung und Gestaltung unterliegt.

Der Charakter der offenen Bebauung, wie er bereits im westlichen Teil vorhanden ist, soll hier fortgesetzt werden. Aus diesem Grunde wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgestezt. Die Aufnahme der Doppelhäuser gibt die Möglichkeit einer besseren Ausnutzung der Grundstücke, weil bei diesen der bauaufsichtlich notwendige Seitenabstand untereinander nicht eingehalten werden muß. Das Doppelhaus bleibt daher als Angebot im Bebauungsplan auch wenn zu erwarten ist, daß von ihm kaum Gebrauch gemacht wird.

Die überbaubaren Bereich werden soweit wie möglich zusammengezogen und halten eine Abstand von 3,oo bzw. 5,oo m von den öffentlichen Verkehrsflächen und der im Osten vorgesehenen 5,oo m breiten Schutzpflanzung.

Die überbaubaren Bereiche sind dort, wo zu erhaltende Bäume festgesetzt sind, nicht unterbrochen, um die Bauformen und Stellungen auf dem Grundstück nicht zu sehr einzuengen. Bei Bau der Gebäude sind die zu erhaltenden Bäume aber zu beachten und berücksichtigen.

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Plan im wesentlichen parallel zu den Verkehrsflächen festgesetzt, so daß es an den Wohnhöfen und der Schützenstraße sowie im Süden zu einer Traufenstellung kommen kann.

Als Ausnahme im Sinne des § 31(1) BBauG ist aber die Möglichkeit einer Abweichung um 9o ° vorgesehen. Dadurch soll erreicht werden, daß die Stellung der baulichen Anlagen entweder einer Traufen- oder einer Giebelstellung entspricht, d. h., daß die der Straße zugewandte Gebäudeseite parallel zur Straßenbegrenzung liegt.

Andererseits soll dadurch aber die Möglichkeit gegeben werden, die Stellung der baulichen Anlage und die Ausarbeitung des Grundrißes so auszurichten, daß eine optimale Besonnung und Belichtung gegeben ist. Darüber hinaus soll diese Ausnahme helfen, den vorhandenen Baumbestand besser berücksichtigen zu können.

An gestalterischen Festsetzungen sind im Bebauungsplan lediglich die vorgesehene Dachform sowie die Dachausbildung und Dachneigung festgesetzt und gleichzeitig der Rahmen der Höhenentwicklung durch die Sparrenanschnittspunkthöhe von 3,5o m vorgegeben (siehe Skizze). Damit soll eine kontinuierliche Bebauung im Anschluß an die vorhandene gewährleistet werden und der gesamte Höhenrahmen in ortsüblichen Maßen bleiben. Dieses ist hier besonders wichtig, da es sich um die Ortsrandlage handelt.

Im Norden des Gebietes zwischen der Schützenstraße und dem Wohnhof A sind dabei Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 4o und 48° möglich, bei denen auch Dachaufbauten zulässig sind. Dadurch kann im Sinne des § 2(6) der Nds. Bauordnung ein Vollgeschoß erreicht werden. Da der Bebauungsplan aber eine I-Geschossigkeit vorsieht, ist für diesen Fall ebenfalls eine Ausnahme gemäß § 31(1) BBauG als textliche Festsetzung aufgenommen worden, die eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse um + 1 zuläßt, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß handelt und die Geschoßflächenzahl von o,5 nicht überschritten wird. Durch diese Ausnahmerregelung soll der Charakter des Gebietes als I-geschossiges Wohngebiet in offener Bauweise bewahrt bleiben, darüber hinaus aber den Bauinteressenten die Möglichkeit gegeben werden, eine größere Wohnung oder Einliegerwohnung im Dachgeschoß zu schaffen.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind sowohl Sattel- wie auch Walmdächer zulässig, um die Wahlmöglichkeiten nicht zu sehr einzugrenzen und da diese Dächer sich in das Ortsbild einfügen.

6. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches			2,17 ha	1oo %
Verkehrsfläche	1.7oo m²	= o,17 ha =		7,8 %
Abschirmungsgrün	1.5oo m²	= o,15 ha =		6,9 %
Summe		o,31 ha		
	Nettobaugebiet		1.85 ha =	85,3 %

ausgewiesen als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA)
I-geschossig, offen.

Maximale Überbauung bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von o,4	7.4oo m²
maximale Geschoßfläche bei einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von o,5	9.25o m²

Berechnung der Dichte

Im Gebiet sind geplant (laut Bebauungsvorschlag)

Wohnbau-Grundstücke	23
Gebäude	23
Wohnungen	28
Einwohner	9o

Bruttodichte: 42 EW/ha
Nettodichte: 48 EW/ha

Gemäß § 3 des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes sind mindestens 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Spielplatz anzulegen. Dabei muß die Mindestgröße 3oo m² betragen.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind daher mindestens 185 m² Kinderspielplatzfläche anzulegen.

Im unmittelbaren Anschluß an den Geltungsbereich dieses Planes ist im Bebauungsplan Nr. 6 ein Kinderspielplatz ausgewiesen, der die Parzelle 63/61 u.a. umfaßt und über einen Fußweg an die Mühlenstraße bzw. im Süden an die Wegeparzelle angebunden ist. Damit können die Kinder auch aus diesem Baugebiet den Kinderspielplatz gefahrlos erreichen.

Der Kinderspielplatz hat eine Größe von 1.ooo m². Erforderlich waren für den Bebauungsplan Nr. 6 3oo m². Für den Geltungsbereich dieses Planes 185 m², so daß insgesamt 485 m² für die beiden Pläne notwendig sind. Der Kinderspielplatz kann daher von seiner Größe her auch weitere Arrondierungen des Baugebietes abdecken, zumal der Einzugsbereich mit

2oo m Radius nicht überschritten wird. Dieses ist immerhin noch der Halbe Abstand des im § 2 festgelegten Spielplatzbereiches mit einer Wegelänge von maximal 4oo m.

7. Verkehrliche Erschließung

Die Grunderschließung des Baugebietes war bereits im Bebauungsplan Nr. 6 ausgewiesen und ist inzwischen als Baustraße erstellt. An diese 'Mühlenstraße' schließen die beiden Wohnhöfe als Stichstraßen an. Vom Wohnhof A ist nach Osten eine Fußwegverbindung vorgesehen, die lediglich einen Anschluß offen hält. Er ist zunächst nicht notwendig.

Die Wohnhöfe erhalten eine Ausbaubreite von 6,5o m, so daß sie im Sinne eines verkehrsberuhigten Ausbaues angelegt werden können. Es wird vorgeschlagen eine Rinne auf 1/3 der Straßenbreite zu verlegen, d.h. daß das Straßenprofil sich aufgliedert in 4,5o m Streifen, dann Rinnprofil plus 2,oo m Streifen, so daß sich faktisch eine Fahrbahn abzeichnet und für den Fußgänger ein 2,oo m breiter Streifen verbleibt. Andererseits aber ein Begegnungsverkehr durch Überfahren der Rinne möglich ist. Aufgrund der geringen Größe der Straßen sollte eine Pflasterung vorgesehen werden.

Der nördliche Wohnhof 'A' hat einen Durchmesser von 12,5o m. Er ist damit für Müllfahrzeuge nicht in einem Zuge zu befahren. Aus dem Grunde ist bei der Einmündung des Wohnhofes in die Mühlenstraße der Mülleimer abzustellen. Hierhin haben die Anlieger ihre Müllbehälter am Ableerungstage zu bringen.

Der südliche Wohnhof 'B' hat dagegen wegen seiner größeren Länge einen 18,oo m breiten Wendehammer, der von Müllfahrzeugen befahren werden kann.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind am Wohnhof 'B' zwei Parkstände ausgewiesen. An der Mühlenstraße und Schützenstraße sowie im Süden auf der Wegeparzelle 57 ist aufgrund der größeren Breite ein Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum möglich. Im übrigen sind auf den privaten Grundstücken private Stellplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen. Dieses ist aufgrund der offenen Bauweise ohne weiteres möglich.

Über die Schützenstraße im Norden ist die innerörltiche und überörtliche Verbindung des Baugebietes gesichert.

8. Eingrünung

Zur Eingrünung und Abschirmung des Gebietes ist im Osten ein 5,oo m breiter Streifen vorgesehen. Hier sind gemäß § 9 (1) 25 a BBauG Bäume und Sträucher anzupflanzen. Dabei kann teilweise der vorhandene

Bestand erhalten und ergänzt werden. Dieses gilt insbesondere für den nördlichen Teil des Streifens. Da aber einige Unterbrechungen durch Sandentnahme und Waldwege vorhanden sind, wurde durchgehend ein anzulegender Grünstreifen festgesetzt. Darüber hinaus sind die erhaltenswerten Bäume aufgemessen und in den Bebauungsplan entsprechend festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei vorwiegend um Eichen und Birken, die über dem Durchschnittsbewuchs herausragen.

Als textliche Festsetzung wurde darüber hinaus in den Bebauungsplan aufgenommen, daß die vorhandenen Bäume zu erhalten sind. Sie dürfen nur entfernt werden soweit das für die Belichtung und Zufahrt der Gebäude notwendig ist. Damit soll der Charakter als Waldsiedlung erhalten bleiben und der Rand der Bebauung und des Ortes zu erhalten und zu gestalten.

Bei der Anlegung des Schutzstreifens sollte die Bepflanzung auf den vorhandenen Baum- und Strauchbestand abgestimmt werden, d.h. es sollten ausschließlich heimische wildwachsende Gehölze Verwendung finden.

9. Wasserwirtschaftliche Erschließung

a. Schmutzwasserkanalisation
Das Gebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Klein Berßen durch die Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Im Bereich der Mühlenstraße sind die Anschlußstutzen für die beiden Wohnhöfe bereits vorgesehen. Die Dimensionierung der Leitung ist auf die Erweiterungsmöglichkeit abgestimmt.

Die Kläranlage für diesen Teilbereich der Samtgemeinde Sögel hat eine ausreichende Kapazität, so daß ein Anschluß dieses Gebietes möglich ist.

b. Trinkwasserversorgung
Das Gebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Auch hier ist die Erweiterungsmöglichkeit nach Osten bereits bei der Grundanlage des Gebietes berücksichtigt worden.

c. Oberflächenentwässerung
Die Oberflächenentwässerung des Gebietes wird im Zuge der Straßenentwässerung durchgeführt. Im Zuge des Ausbaus zum Bebauungsplan Nr. 6 ist der Vorfluter entsprechend ausgebaut worden. Bei der Dimensionierung ist die Erweiterung bereits mit einkalkuliert worden.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, daß auf den privaten Freiflächen das Oberflächenwasser weiterhin versickert, zumal es sich hier um ein sandiges Gebiet handelt.

1o. Kosten der Erschließung

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

a)	für die Anlage der Straßen ca. 1.7oo m² x 7o,-- DM	119.ooo,-- DM	
	davon zu Lasten der Gemeinde 1o %		11.9oo,-- DM
b)	Schmutzwasserkanalisation - Kosten für die Samtgemeinde 17o lfdm x 26o,-- DM	44.2oo,-- DM	
c)	Trinkwasserversorgung ca. 17o lfdm. Kosten Wasserbeschaffungsverband		
d)	Oberflächenentwässerung ca. 17o lfdm. x 22o,-- DM	37.4oo,-- DM	
	davon zu Lasten der Gemeinde 1o %		3.74o,-- DM
	Der Gemeinde Klein Berßen voraussichtliche entstehende Gesamtkosten ca.		15.64o,-- DM

Zur Verwirklichung sind vorgesehen

im Haushaltsjahr 1984	1o.ooo,-- DM
im Haushaltsjahr 1985	5.64o,-- DM

11. Ausgleichsmaßnahmen

Von den 2,17 ha des Gebietes sind ca. 1,7 ha als Waldfläche im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes anzusehen. Um einen Ausgleich zu schaffen hat daher die Gemeinde Klein Berßen vorgesehen im Raddetal eine ca. 1,2 ha große Fläche als Ersatzmaßnahme aufzuforsten. Vor der Aufforstung wird dieses Grundstück in einen geeigneten zustand versetzt. Bei der Bepflanzung wird die Beratung des Forstamtes der Landwirtschaftskammer in Anspruch genommen, so daß gewährleistet ist, daß sowohl in forstwirtschaftlicher wie auch in landschaftsgestalterischer Hinsicht die Fläche als Ausgleich anzusehen ist.

Darüber hinaus soll soviel wie möglich erhalten bleiben und ein 5,oo m breiter Randstreifen im Osten des Gebietes angelegt werden. Dieser Randstreifen umfaßt 1.5oo m² = o,15 ha.

12. Verfahren

a) Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BBauG sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich, da die Gesamtfläche von der Gemeinde erworben wurde.

b) Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind zu beachten:
vor Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorflut ist die Erlaubnis gemäß § 1o Nieders. Wassergesetz einzuholen,
bei der Anlage der Wohnhöfe ist die erforderliche Löschwasserversorgung zu sichern und nach den technischen Regeln - Arbeitsblatt W 4o5, aufgestellt von DVGW - zu beachten.
Das Fernmeldeamt Osnabrück ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn zu benachrichtigen.

c) Die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 - 2 x Straßenbegrenzungslinie in den Einmündungsbereichen der beiden Wohnhöfe - treten durch diesen Bebauungsplan außer Kraft.

13. Umwelt

Die Gemeinde Klein Berßen liegt in einem landwirtschaftlich strukturiertem Raum. Aus diesem Grunde ist auch im Siedlungsbereich zweitweise mit Geruchs- und Geräuschbelästigungen aus der Landwirtschaft, insbesondere aus der normalen Bestellung der Ackerflächen zu rechnen. In unmittelbarer Nähe sind keine landwirtschaftlichen Betriebe vorhanden, so daß von Dauerimmessionen nicht ausgegangen werden kann. Auch die Landwirtschaft wird durch die Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

Die forstwirtschaftlichen Belange sind bereits in der Begründung dargelegt.

Überörtliche Straßen liegen soweit vom Gebiet entfernt, daß Geräuschbelästigungen nicht mehr das zulässige Maß überschreiten.

14. Bodenbunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingwiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 3o.o5.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde dem Landkreis (Schulverwaltungs- und Kulturamt) oder der Gemeindeverwaltung zu melden.

Bearbeitet:
Planungsbüro Nolte - Hütker
45oo Osnabrück

.....
- Hütker -

Klein Berßen, den 12.10.1984

GEMEINDE KLEIN BERSSEN Landkreis Emsland

.....
- Bürgermeister -

.....
- Ratsherr -

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 9 gemäß § 1o BBauG zugrunde gelegen.

Klein Berßen, den 12.10.1984

GEMEINDE KLEIN BERSSEN Landkreis Emsland

.....
- Bürgermeister -

Hat vorgelegen

Meppen, den 09. April 1985
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIRECTOR
Im Auftrage:

LANDKREIS 24 EMSLAND