

Gemeinde Sögel
Clemens-August-Straße 39
4475 Sögel

Begründung

zur 3. Änderung
(vereinfachte Änderung nach § 13 BBauG)
des Bebauungsplanes Nr. 3
Bezeichnung: "Am Holzbahnhof"
der Gemeinde Sögel
Landkreis Emsland

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 wird räumlich abgegrenzt durch die Straßen "Am neuen Land", "Am Weidengrund" (Hinterm neuen Land), "Hellkamp", und durch die Gleisstrecke der Hümmlinger Kreisbahn.

Die 3. Änderung umfaßt eine kleine Teilfläche im Nordwesten des Bebauungsgebietes Nr. 3 und wird begrenzt

im Norden: durch das Flurstück 137/20
Straße "Am neuen Land"

im Westen: durch das Flurstück 111
Straße "Am Weidengrund" (Hinterm neuen Land)

im Süden: durch die nördliche Grenze der
Flurstücke 20/1, 20/3, 20/4 und 20/5

im Osten: durch das Flurstück 112/3
Straße "Sprakeler Straße"

2. Anlaß und Ziel der Planung

Die Abgrenzung der überbaubaren Fläche im Bereich "Am neuen Land" soll geändert werden, da hier aus städteplanerischer Sicht Mängel bz. Fehler in der Festlegung des Bebauungsplanes Nr. 3 erkennbar geworden sind.

Ebenso ist aus jetziger stadtplanerischer Erfordernis eine Baulinie nicht mehr angebracht. Diese wird daher aufgehoben und als Baugrenze festgelegt.

Die Ausrichtung der Bauwerke entspricht den örtlichen Gegebenheiten und Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 3.

3. Verfahren

Die 3. Änderung wird als vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 BBauG durchgeführt, da weder Grunderschließung noch Art und Nutzung der baulichen Anlagen berührt werden.

4. Planungsabsichten

Der Rat der Gemeinde Sögel beabsichtigt, mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 die überbaubare Fläche auszuweiten und so die Möglichkeit zur Bebauung zu gewährleisten.

Ebenso wird bei der Festlegung der überbaubaren Fläche und der Ausrichtung der baulichen Anlagen auf die vorhandene Bebauung "Am neuen Land" östlich und der am "Langenschlatt" nördlich dieses Teilbereiches eingegangen.

Als Dachformen werden Sattel- oder Walmdächer zugelassen, wodurch der Grundcharakter des Gesamtgebietes bewahrt bleibt. Das geneigte Dach, welches somit auch für dieses Gebiet weiterhin prägend bleibt, entspricht der allgemeinen ortsüblichen Bebauung. Um jedoch eine individuelle Gestaltung der baulichen Anlagen zu ermöglichen, wird eine Festlegung der Dachneigung nicht erfolgen.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auf das zulässige Höchstmaß nach § 17 (1) BauNVO für Kleinsiedlungsgebiete (WS), GRZ= 0,2 und GFZ= 0,3 bei Zahl der Vollgeschosse I, geändert. Dieses ergab sich aus der Abwägung zwischen der Gewährleistung eines Höchstmaßes an Wohnqualität nach heutigem Standard und der vorhandenen Festlegung aus dem Bebauungsplan Nr. 3.

5. Erschließung

Sowohl die wasserwirtschaftliche als auch die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden und wird durch die Änderung nicht berührt

6. Verkehrssicherheit

Die Gemeinde Sögel hat sich entschlossen, die in dem Ursprungsplan vorhandenen und festgelegten Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen "Am neuen Land" beizubehalten. Hierfür waren in erster Linie Überlegungen der Verkehrssicherheit ausschlaggebend. Die Schenkellänge auf der Straße "Am neuen Land" wurde auf 15 m verkürzt, da sie durch die Erweiterung, insbesondere durch das Bebauungsgebiet Nr. 17 nördlich der Straße "Am neuen Land", als Wohnstraße angesehen werden kann.

7. Kosten der Erschließung

Aus den unter 5. aufgeführten Gründen entstehen der Gemein-
de Sögel durch diese vereinfachte 3. Änderung des Bebau-
ungsplanes Nr. 3 keine Kosten.

Bearbeitung: Josef Göbbling
Dipl.-Ing. Architektur.
Samtgemeindeverwaltung Sögel

Sögel, den 08.08.1986

gez.: *Josef Göbbling* Dipl.-Ing.

Diese Begründung hat dem Beschluß gemäß § 13 BBauG des
Rates der Gemeinde Sögel am **18. Aug. 1986** zugrunde
gelegen.

Sögel, den **18. Aug. 1986**



111-4-1

- Bürgermeister -

[Signature]
- Gemeindedirektor -

Diese Begründung hat den Beteiligten im Sinne von
§ 13 Abs. 2 BBauG vorgelegen.

Sögel, den **18. Aug. 1986**

[Signature]
- Gemeindedirektor -

Diese Begründung hat der Genehmigungsbehörde zur
Kenntnisnahme vorgelegen.

....., den

.....
- Genehmigungsbeh. -