

Planzeichenerklärung

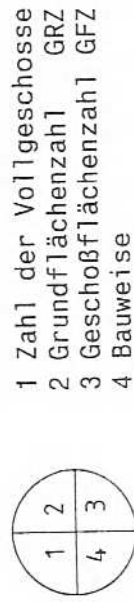
Genäß der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (RBSt. I S. 132).

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

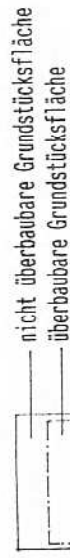


2. Maß der baulichen Nutzung



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze



offene Bauweise
hier: nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig



4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Landkreis Emsland

Gemeinde: Sögel

Gemarkung: Sögel

Flur: 20

Maßstab: 1 : 1.000

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 28.11.1995 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB beschlossen.

Sögel, den 28.11.1995

.....
(Gemeindefirektor)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 28.11.1995 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der Begründung zugestimmt. Die Beteiligten im Sinne des § 13 Abs. 1 Satz 2 sind zu der Änderung gehört worden und haben ihre Zustimmung erteilt.

Sögel, den 15.04.1996

.....
(Gemeindefirektor)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 15.04.1996 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sögel, den 15.04.1996

.....
(Gemeindefirektor)

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 hat dem Landkreis Emsland als Genehmigungsbehörde zur Kenntnisnahme vorgelegen.

Meppen, den . 1996

.....
(Genehmigungsbehörde)

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Sögel ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Sögel, den

.....
(Gemeindefirektor)

Innerhalb eines Jahres nach Inkraftsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB schriftlich gegenüber der Gemeinde Sögel nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den

.....
(Gemeindefirektor)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkraftsetzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind Mängel im Abwägungsvorgang wie in § 214 Abs. 3 BauGB beschrieben bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 gegenüber der Gemeinde Sögel gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB schriftlich nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den

.....
(Gemeindefirektor)

Hinweise

1. Auf Grund des Schießbetriebes auf dem Gelände der Währungsstelle für Waffen und Munition -WTO 91- Meppen sind zeitweise Immissionen hinzunehmen.
2. Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird daraufhingewiesen, daß die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 in der Begründung vom 15.04.1996 dargelegt sind.
3. Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten alle zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Holzbahnhof" im erfaßten Teilbereich außer Kraft.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO)

hat der Rat
der Gemeinde Sögel
die

5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3
" Am Holzbahnhof "

als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschloßen.

Sögel, den 15. April 1996

.....
(Bürgermeister)

.....
-Siegel-
(Gemeindefirektor)

Übersichtsplan



5. Änderung des
Bebauungsplan Nr. 3

" Am Holzbahnhof "

- vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB -
der Gemeinde Sögel
Landkreis Emsland

M 1 : 1.000

Planung
Samtgemeinde Sögel
Der Samtgemeindefirektor
Claus-August-Strasse 39
49751 Sögel

Gemeinde Sögel

Clemens-August-Straße 39
49751 Sögel

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zur

**5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 3
"Am Holzbahnhof"**

der Gemeinde Sögel

Landkreis Emsland

E1/21.03.1996
5Ä3BE-E1.TXT

B e g r ü n d u n g

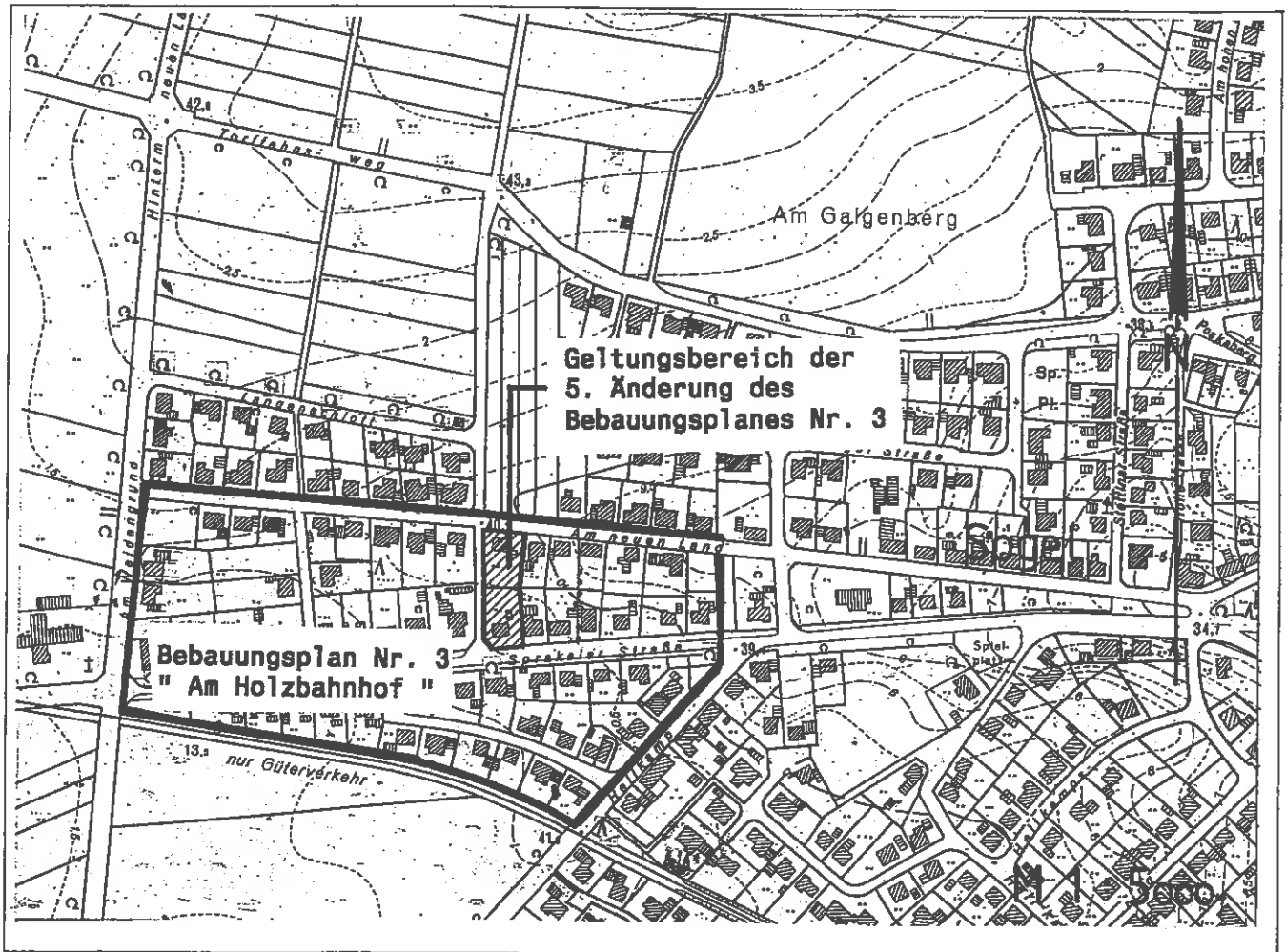
zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Holzbahnhof" der
Gemeinde Sögel,
Landkreis Emsland

Inhaltsverzeichnis:

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
2. Beschreibung des Bestandes und der vorhandenen Nutzung innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
3. Planungserfordernis und -absicht
4. Festsetzungen im Bebauungsplan
5. Erschließung und Versorgung des Gebietes
6. Immissionsbelastungen
7. Brandschutz
8. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft
9. Hinweise und Kosten der Erschließung
10. Bearbeitung
11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
12. Beteiligung der Bürger
13. Verfahrensvermerke

Übersichtsplan

M 1 : 5.000



1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Holzbahnhof" besteht aus zwei Teilbereichen im Westen der Gemeinde Sögel. Der westliche Teilbereich liegt südlich der Gemeindestraße "Am Neuen Land". Der östliche Teilbereich befindet sich zwischen der Gemeindestraße "Sprakeler Straße" und der Landesstraße -L 54-. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 liegt im westlichen Teilbereich des Ursprungsplanes und umfaßt die Flurstücke 38/15 und 38/16 der Flur 20 in der Gemarkung Sögel.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Holzbahnhof" ergibt sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung.

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

2.1. Größe des Gebietes

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfaßt eine Fläche von 0,2026 ha in der Flur 20 der Gemarkung Sögel.

2.2. Vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden bereits als "Allgemeines Wohngebiet" genutzt. Die vorhandene Bebauung ist im südlichen sowie nördlichen Bereich der Teilfläche vorzufinden. Die nicht bebauten Flächen werden als Gartenland genutzt.

Das Plangebiet wird im Süden, Westen und Norden durch Gemeindestraßen eingerahmt. Östlich befinden sich weitere Grundstücke, die mit Wohnhäusern bebaut sind.

Angrenzend schließen weitere Wohnbaugrundstücke an.

3. Planungserfordernis und -absicht

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 sind die überbaubaren Bereiche ausschließlich zeilenförmig entlang der Haupteerschließungsstraßen festgesetzt. Eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke bis zur festgesetzten GRZ von 0,4 ist daher insbesondere bei tieferen Grundstückszuschnitten nicht möglich. Dieses Planungsdefizit bei der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3 wurde auch in den bereits abgeschlossenen Änderungsverfahren erkannt und in Teilbereichen aufgegriffen.

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes soll eine bessere Ausnutzung der Grundstücke im festgesetzten Teilbereich ermöglicht werden. Das ursprünglich festgesetzte Maß der baulichen Nutzung in Höhe von 0,4 (GRZ) wird hierbei nicht überschritten. Die bisher festgesetzte Baulinie wird im Teilbereich aufgehoben und als Baugrenze festgesetzt.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" wurde aus dem Ursprungsplan abgeleitet. Die festgesetzte bauliche Nutzung paßt sich somit an die vorhandene Bebauung an. Ein allgemeines Wohngebiet erzielt hierbei eine größere Entfaltungsvielfalt sowohl bei der Bebauung wie auch bei der Nutzung.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grund- und Geschoßflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Holzbahnhof" bleibt gegenüber dem Ursprungsplan

unverändert und ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzten GRZ und GFZ entsprechen einer angemessenen und vertretbaren Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des ländlichen Raumes. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird ebenfalls entsprochen, wobei eine gute Ausnutzbarkeit auch bei kleineren Grundstückszuschnitten gewährleistet wird.

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte eingeschossige Bauweise entspricht dem vorhandenen Baubestand und der vorgesehenen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes im hiesigen Raum. Gleichfalls wird hierdurch eine Anpassung an die angrenzende Bebauung vollzogen.

4.3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

4.3.1. Bauweise

Die Bebauung soll im festgesetzten Teilbereich in offener Bauweise erfolgen. Damit wird vorhandene Siedlungsstruktur in diesem Ortsbereich kontinuierlich weitergeführt. Es ist in der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 darüber hinaus überwiegend eine differenzierte Festsetzung der offenen Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser erfolgt.

4.3.2. Baugrenzen

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefaßt und soweit wie möglich als zusammenhängende Flächen parallel zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. Hierdurch wird eine hohe Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Anlagen ermöglicht. Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von 3,0 m bis 5,0 m von den öffentlichen Wegen und Straßen.

5. Erschließung und Versorgung des Gebietes

5.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Teilgebietes ist bereits gesichert. Er wird über die vorhandenen Gemeindestraßen "Sprakeler Straße" und "Am Neuen Land" an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Da es sich innerhalb dieses Ortsbereiches um eine Wohnlage handelt, wird auf die Festsetzung von Sichtfelder verzichtet.

5.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

5.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Änderungsbereiches ist bereits an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Die anfallenden Abwässer innerhalb der Gemeinde Sögel werden der Kläranlage in Sögel zugeführt. Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken (Abnahme, Einhaltung und Abwassersatzung) wird geachtet.

5.2.2. Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch die bereits vorhandenen Entwässerungsleitungen in den Gemeindestraßen "Am Neuen Land" sowie "Sprakeler Straße" und werden dem Vorfluter "Nordradde" über den "Forstgraben" zugeleitet.

Das als unbelastend geltende Dach- und Terrassenflächenwasser soll innergebietslich soweit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücken versickern. Eine oberirdische Oberflächenwasserversickerung ist jedoch auf Grund des niedrigen Durchlässigkeitswertes des anstehenden Lehmbodens innerhalb des Plangebietes nur bedingt möglich und wird daher nicht generell festgesetzt. Es wird auf eine sparsame Versiegelung der Bauflächen hingewirkt. Auf die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers wird geachtet. Ferner werden die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes eingehalten, wonach z.B. für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer oder das Grundwasser eine Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist.

5.3. Brauch- und Trinkwasserversorgung

Der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 ist an das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Hümmling" angeschlossen. In der Gemeindestraße "Am Neuen Land" sowie "Sprakeler Straße" ist ein Versorgungsstrang bereits vorhanden.

5.4. Energieversorgung

Das Gebiet ist an das Strom- und Erdgasnetz der Energieversorgung Weser-Ems mit Sitz in Oldenburg angeschlossen. Eine Befeuerung mit Erdgas sollte vorrangig angestrebt werden.

5.5. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland.

6. Immissionsbelastungen

6.1. Schießplatz Meppen

Aufgrund der Nähe zum Schießplatz der WTD 91 wird nachrichtlich auf folgendes hingewiesen:

"Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91), Meppen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm- und in der VDI-Richtlinie 2058 B1.1 angegebenen Werte überschreiten können. Diese Lärmemissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen:

Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsbetrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmemissionen sind bekannt. Die Lärmemissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht.

Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden ferner darauf hingewiesen, daß die Bundeswehr keine Einschränkung des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Sie ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an anderem Ort den hier stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich. Für die in Kenntnis dieses Sachverhalts errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, soweit technisch möglich gegen die Immissionen."

6.2. Landesstraßen -L53- und -L54-

Die Landesstraßen -L53- und -L54- befinden sich ca. 700 m nördlich bzw. südlich des Plangebietes. Auf Grund des Abstandes sind Lärmimmissionen aufgrund der Landesstraßen -L53- und -L54- innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

6.3. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es ist davon auszugehen, daß im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen durch eine ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können.

6.4. Industrie- und Gewerbegebiet

Im Südwesten der Gemeinde Sögel befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet "Püttkesberge". Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 750 m zu den gewerblich genutzten Bauflächen, so daß hiervon ausgehende Immissionen innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen nicht zu erwarten sind.

7. Brandschutz

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes sind bereits im ausreichenden Maß vorhanden.

8. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Flächen innerhalb des Plangebietes beinhalten keine für den Naturschutz oder der Landschaftspflege wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind. Der Teilbereich wird bereits als Wohnbauland genutzt. Mit der Änderung des Ursprungsplanes erfolgt lediglich eine höhere Flexibilität bei der Bebauung der Flächen. Das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Ein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild ist somit nicht gegeben.

Nach Abwägung aller Belange werden die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als zulässig eingestuft.

9. Hinweise und Kosten der Erschließung

9.1. Hinweise

9.1.1. Meldepflicht bei archäologischen Funden

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1987).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Zutagetretende archäologische Funde und die Fundstellen sind ggf. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes)

9.1.2. Dorferneuerung

Für die Gemeinde Sögel ist eine Dorferneuerungsplanung erstellt worden. Nach den z. Zt. gültigen Dorferneuerungsrichtlinien sind die Dorferneuerungsplanung und die Bauleitplanung aufeinander abzustimmen.

9.2. Kosten der Erschließung

Sowohl die wasserwirtschaftliche wie auch verkehrliche Erschließung ist bereits gesichert und wird durch diese Änderung nicht berührt. Kosten der Erschließung entstehen durch diese Änderung daher der Gemeinde Sögel nicht.

9.3. Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Holzbahnhof" wird als vereinfachte Änderung im Sinne des § 13 BauGB durchgeführt, da weder die Grunderschließung noch Art und Maß der baulichen Nutzung durch diese Änderung berührt werden.

10. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Holzbahnhof" der Gemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der

Samtgemeinde Sögel
Der Samtgemeindedirektor
Clemens-August-Straße 39
49751 Sögel

11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Diese Beteiligung erfolgt durch Zusendung des Planentwurfes und der dazugehörigen Begründung.

12. Beteiligung der Bürger

Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücken hat die Gemeinde Sögel die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt. Sie hat Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

13. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB vorgelegen.

Sögel, den --.--.1996

- Gemeindedirektor -

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 dem Beschluß des Rates der Gemeinde Sögel am --.--.1996 gemäß § 13 BauGB vorgelegen.

Sögel, den --.--.1996

- Bürgermeister -

- Gemeindedirektor -

Die Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 dem Landkreis Emsland als Genehmigungsbehörde zur Kenntnisnahme vorgelegen.

Meppen, den . . 1996

- Genehmigungsbehörde -