

### 1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebietescharakter  
von baulichen Nutzungszonen, Abs. 3

Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

1. Zahl der Vollgeschosse  
2. Grundflächenzahl (GFZ)  
3. Geschossflächenzahl (GFZ)  
4. Bauweise

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze  
nicht überbaubare Grundstücksfläche  
überbaubare Grundstücksfläche

### 4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche  
Strassenbegrenzungslinie  
Fuß- und Radweg  
Abgrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
für Verkehrsplanungszwecke

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
Stahldreieck

### 5. Grünflächen

Büchereibereich  
Bereitfläche  
Rasen  
Bereitfläche  
Bereitfläche

### 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und Lärmschutz

Wegweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und zur Sicherstellung, gemäß § 12 Abs. 2 BauOB, dass die Erhaltung von Bäumen (SW) Lärmschutzwall, h = 2,50m

### 7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 30

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Zahl der Vollgeschosse  
Stellung der baulichen Anlage  
Stellung der baulichen Anlage-Firstfrichtung

Art der zulässigen Dachform  
SD Satellitdach  
WD Walmen-entschl. Krüppelwalmdach  
EK Exkretionszone  
gemäß § 24 Abs. 1, 2 BauOB

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 01.06.86 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 7 Abs. 1 BauOB am 02.02.86 öffentlich bekanntgemacht.  
Sögel, den 02.02.1986  
W. Hees  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 01.02.1988 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 30 und der Begründung zugestimmt, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauOB beschlossen. Der Rat der öffentlichen Auslegung wurden am 17.10.1988 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben, vom 25.10.1988 bis 29.11.1988 gemäß § 3 Abs. 2 BauOB öffentlich aufgelegt.  
Sögel, den 23.11.1988  
W. Hees  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Sögel hat den Bebauungsplan Nr. 30 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauOB in seiner Sitzung am 05.12.1988 als Satzung (§ 10 BauOB) sowie die Begründung beschlossen.  
Sögel, den 05.12.1988  
W. Hees  
Bürgermeister

Im Anschluss an den § 11 Abs. 3 BauOB habe ich mich am 24. Feb. 1989 (Az. 05-010-523-35) unter Erhebung von Bedenken / Anregungen unter Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderates in der Sitzung vom 24. Feb. 1989 (Az. 05-010-523-35) Landkreises Emsland über die Begründung des Bebauungsplans Nr. 30 im Vorstadium in Vertretung.  
A. B. Krause  
Bürgermeister

Die Durchföhrung des Antragsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Sögel ist gemäß § 11 Abs. 3 BauOB am 15. März 1989 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 30 ist mit der Bekanntmachung am 15. März 1989 gemäß § 12 BauOB in Kraft getreten.  
Sögel, den 15. März 1989  
A. B. Krause  
Bürgermeister

Inhalts eines Jahres nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 30 ist eine Verletzung der in § 11 Abs. 3 und § 12 BauOB beschriebenen Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 30 gemäß § 12 Abs. 1 BauOB schriftlich gegenüber der Gemeinde Sögel nicht geltend gemacht worden.  
Sögel, den 16. März 1989  
A. B. Krause  
Bürgermeister

Inhalts von 7 Jahren nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 30 sind Maßnahmen im Zusammenhang mit § 12 Abs. 3 BauOB beschrieben bei dem Bebauungsplan Nr. 30 gegenüber der Gemeinde Sögel gemäß § 12 Abs. 1 BauOB schriftlich nicht geltend gemacht worden.  
Sögel, den 16. März 1989  
A. B. Krause  
Bürgermeister

### Gestalterische Festsetzungen

1. Nebenanlagen und Garagen  
Alle Nebenanlagen im Sinne des § 11 BauWO und Garagen können mit Flachdach (bis max. 30m) oder in der gleichen Dachneigung und Dachform, wie die Hauptgebäude gebaut werden.

2. Dachformen  
Als Dachformen werden Satteldächer -SD- und Walmdächer -WD- sowie Krüppelwalmdächer zugelassen.

### Textliche Festsetzungen

1. Höhe der Gebäude  
Die Höhe der Gebäude in den eingeschlossenen Gebieten darf 3,50m und in den zweigeschossigen Gebieten 6,50m gemessen von B.K.E.E. des Erdgeschosses bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufsteigenden Außenmauerwerkes nicht überschreiten.

2. Zulässige Ausnahmen  
Gemäß § 31 Abs. 1 BauOB sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Sögel zum gesamten Geltungsbereich Ausnahmen zulässig von:  
- der Stellung der baulichen Anlagen um 90°  
- in den eingeschlossenen Gebieten Ausnahmen zulässig von:  
- der Zahl der Vollgeschosse I um +1, wenn es sich dabei um den Ausbau des Dachgeschosses im Sinne der BauOB handelt,  
- die Einschränkung der Nutzung  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauWO wird festgesetzt, dass Tankstellen und Vergünstigungsstellen (Spielhallen u.ä.) im Mischgebiet unzulässig sind.

4. Fasserverstärkung

# Bebauungsplan Nr. 30

## "Albert-Trautmann-Straße II"

hat der Rat der Gemeinde Sögel

den Bebauungsplan Nr. 30 "Albert-Trautmann-Straße II" bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen und den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen

Sögel, den 05.12.1988

W. Hees  
Bürgermeister

### Hinweise

a) Auf Grund des Scheiterns auf dem Gelände der Wahrzeichen-Brennstelle für Waffen und Munition -WTD91- in Meppen sind zeitweise Immissionen hinzunehmen.  
b) Gemäß § 9 Abs. 8 BauOB wird darauf hingewiesen, daß die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 30 in der Begründung vom 5.12.1988 dargelegt sind.  
c) Der Bebauungsplan Nr. 24 "Albert-Trautmann-Str." tritt im nordwestlichen Teilbereich außer Kraft, der im Geltungsbereich dieses Plans liegt.  
d) Innerhalb der Sichtdistanz ist jede Nutzung unzulässig, welche die Sicht überhalb einer Ebene über beiden Fahrbahnenkanten verlaufenden Ebene versperrt.  
e) Für diesen Bebauungsplan sind die Baumutzungsverordnung (BauWO) in der Fassung vom 15.01.177 (BOBl. I S. 1763) zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der BauWO vom 19.12.1986 (BOBl. I S. 2665) und die Planzeichenverordnung 1981 (Planz.VB) vom 30.07.1981 (BOBl. I S. 837) anzuwenden.

# der Gemeinde Sögel

## Landkreis Emsland

### M 1:1000

Planung

Bebauungsplan Nr. 30  
"Albert-Trautmann-Straße II"  
Urschrift

GEMEINDE S Ö G E L  
CLEMENS-AUGUST-STRASSE 39  
4475 SÖGEL

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB  
zum Bebauungsplan Nr. 30  
"Albert-Trautmann-Straße II"  
der Gemeinde Sögel, Landkreis Emsland

## 1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 30 "Albert-Trautmann-Straße II" liegt im Norden der bebauten Ortslage von Sögel zwischen der L 53 "Wahner Straße" und der vorhandenen Bebauung an der "Mühlenstraße". Es schließt sich unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 "Albert-Trautmann-Straße" an. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

## 2. Planungserfordernis

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 30 "Albert-Trautmann-Straße II" ist in der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als Wohn- bzw. gemischte Baufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, daß Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 entsprochen.

Die in der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Sögel ausgewiesenen und festgesetzten Bauflächen innerhalb der Wohn- und Mischgebiete sind weitestgehend vergeben und überwiegend bereits bebaut. Weiterhin ist gerade in den letzten Jahren ein steigender Bedarf an Bauplätzen für die Verwirklichung von privaten Bauvorhaben sowohl in allgemeinen Wohngebieten, als auch in Mischgebieten zu verzeichnen.

Um dieser Nachfrage zu entsprechen und die künftige Nutzung und Struktur zu sichern, sowie die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu schaffen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Ferner wird hierdurch der Abwägung aller planungsrelevanter Belange im Sinne des BauGB entsprochen.

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

#### 3.1 Vorhandene Nutzung

Die Fläche des Plangebietes wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt, wobei das Gebiet nördlich des vorhandenen Feldweges als Ackerboden und die südliche Teilfläche als Weide- und Grasfläche genutzt wird. Hierbei umfaßt das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 30 eine ca. 6,8 ha große Fläche.

Wie aus dem Übersichtsplan (Deutsche Grundkarte M 1:5000) ersichtlich wird, weist das Gelände eine topographische Unebenheit auf. Es fällt dabei von Norden mit ca. 53,5 m NN nach Süden auf ca. 42,5 m NN ab.

#### 3.2 Angrenzende Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 30 grenzt sowohl im Osten wie auch im Süden an eine bereits vorhandene eingeschossige Wohnbebauung an (Baugebiet "Albert-Trautmann-Straße" und Baugebiet "Nördlich Krankenhaus" sowie der Wohnbebauung am Westring).

Auf der westlichen Seite der L 53 "Wahner Straße" schließt sich ein Mischgebiet (Baugebiet "Sassenberg") mit zum Teil zweigeschossiger Bebauung an das Plangebiet an. Nördlich angrenzend erstreckt sich landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes W. Meyer, bleibt vorerst in Absprache mit dem betroffenen Betrieb und der Landwirtschaftskammer Weser-Ems- Landbauaußenstelle Meppen - unbeplant, da eine weitergehende Bebauung zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen ist.

#### 3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 30 steht im Eigentum der Gemeinde Sögel.

#### 3.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30 "Albert-Trautmann-Straße II" handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans. Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 30 "Albert-Trautmann-Straße II", ist in der 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel als Wohn- bzw. gemischte Baufläche dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächen-

nutzungsplan gemäß § 8 Absatz 2 BauGB ist, wie bereits erwähnt, durch die Festsetzung im Bebauungsplan gegeben.

Diese passen sich den überörtlichen Planungszielen an, wobei das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland aus dem Jahre 1981 der Gemeinde Sögel die zentralörtliche Bedeutung eines Grundzentrums zugewiesen hat.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die bauliche Nutzung des Plangebietes entsprechen den regionalplanerischen Zielsetzungen mit den besonderen Entwicklungsaufgaben im Bereich "Wohnen, gewerbliche Wirtschaft und Erholung".

#### 4. Planungsabsichten

Die Gemeinde Sögel beabsichtigt, ihr Wohngebiet an der Mühlenstraße nach Westen zu erweitern. Ebenso soll der mit den Bebauungsplänen Nr. 24 "Albert-Trautmann-Straße" und Nr. 12 "Nördlich Krankenhaus" begonnene Planungs- und Siedlungsansatz nach Westen fortgesetzt werden.

Ferner verfolgt die Gemeinde Sögel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 die Absicht, das vorhandene Ortsbild nach Nordwesten zwischen der "Wahner Straße" und der "Mühlenstraße" schrittweise zu arrondieren und eine in sich geschlossene Siedlungseinheit zu bilden. Die Gemeinde Sögel geht davon aus, daß aufgrund der industrieabgewandten Ortsseite, der Nichtinanspruchnahme von Waldflächen und der günstigen Zuordnung zum Ortskern mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Schaffung eines Baugebietes an einem sowohl städtebaulich wie auch zweckmäßig sinnvollen Standort getroffen wurde.

#### 5. Erschließung und Versorgung des Gebietes

##### 5.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im wesentlichen durch die Planstraßen A, B und C sowie durch die Wohnhöfe A und B, wobei die Wohnhöfe als verkehrsberuhigte Bereiche geplant und angelegt werden. Die Anbindung des Baugebietes an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz der Gemeinde Sögel soll durch die neugeplante Zufahrt zur L 53 "Wahner Straße" gegenüber dem Einmündungsbereich der Gemeindestraße "Sassenberg" erfolgen. Weitere Zufahrten und Zuwegungen zur L 53 sind nicht vorgesehen.

Zum anderen ist die Erschließung in Richtung Osten zur "Mühlenstraße" über die "Albert-Trautmann-Straße" in Verbindung mit dem "Wohnhof B" vorgesehen, wobei der verkehrsberuhigte Ausbau der "Albert-Trautmann-Straße" im "Wohnhof B" fortgesetzt werden soll. Hierdurch erhofft sich die Gemeinde

Sögel zum einen ein Optimum an Wohnqualität durch eine stark reduzierte Verkehrsgeschwindigkeit und Verkehrsdichte zu erreichen. Zum anderen soll durch den festgesetzten Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche des "Wohnhof B" erreicht werden, daß nur Anliegerverkehr in diesem Bereich zu erwarten ist.

Die Haupterschließungsstraßen "Planstraße A, B und C" erhalten aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, insbesondere auch im Hinblick auf eine spätere Erweiterung des Baugebietes nach Norden, eine Ausbaubreite von 10,0 mtr, wobei nach Abzug der Fußwege von je 1,5 mtr. eine Fahrbahnbreite von 7,0 mtr. bleibt. Beim Ausbau der Straßen sollten Parkflächen, Längsaufstellung, in den Planstraßen A und B so angelegt werden, daß sich die Fahrbahnbreite auf 6 mtr. verringert, womit eine Herabsetzung der Verkehrsgeschwindigkeit und des Unfallrisikos erreicht werden soll. Dieses Ziel soll dann unter anderem noch durch eine farblich abgesetzte Pflasterfläche im erwähnten Bereich verstärkt werden.

Die "Wohnhöfe A und B" sollen, wie bereits erläutert, als verkehrsberuhigte Bereiche angelegt werden. sie erhalten jeweils einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 18,0 mtr., die es ermöglichen, daß Müll- und Versorgungsfahrzeuge ungehindert eine Wendemöglichkeit vorfinden.

Zu den bereits erwähnten Verkehrsflächen kommen noch die zusätzlich angelegten Fuß- und Radwegverbindungen zu den angrenzenden Wohngebieten hinzu. Dieses sind im einzelnen die geplanten Fuß- und Radwege zur Straße "Mühlensch" im Südosten, zum Wendehammer und zum Spielplatz an der "Burgäiser Straße" sowie weitere Wege im Norden zum geplanten vorläufigen Wirtschaftsweg und eine Verbindung zum vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der L 53 "Wahner Straße" in Höhe des vorhandenen Feldweges.

Der bereits erwähnte Wirtschaftsweg soll vorläufig die Zuwegung zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich des Planungsgebietes sichern. Er soll bei einer später erfolgenden möglichen Erweiterung des Baugebietes verlegt werden. Die so frei werdende Fläche würde sich dann zur Ausweisung eines Grünzuges eignen.

## 5.2. Ruhender Verkehr

Eine Festlegung der Parkflächen innerhalb des Plangebietes ist nicht getroffen worden, da Einzelfestsetzungen künftige Grundstücks- und Garagenzufahrten behindern könnten.

Ferner soll erreicht werden, daß durch einzelne abgestellte Fahrzeuge im Straßenraum der Verkehrsfluß zusätzlich gebremst wird; dies gilt insbesondere für die Wohnhöfe A und B.

Die erforderlichen Einstellplätze bzw. Parkflächen darüber hinaus sind von den späteren Bauherren auf ihren Grundstücken anzulegen.

Dies ist aufgrund der offenen Bauweise ohne weiteres möglich.

### 5.3 Verkehrssicherheit

Um innerhalb des Gebietes ein Höchstmaß an Verkehrssicherheit zu erzielen, sind in den Einmündungsbereichen der verkehrsberuhigten Zonen Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 15,0 mtr. festgelegt worden. Die übrigen Sichtdreiecke ergeben sich aus der Notwendigkeit, übersichtliche und gefahrlose Einmündungs- und Kreuzungsbereiche zu erzielen.

Entlang der L 53 ist gemäß § 24 NStrG eine 20,0 mtr. tiefe Bauverbotszone berücksichtigt worden (gemessen vom Fahrbahnrand).

### 5.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung

#### 5.4.1 Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Sögel durch die Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Alle Gebäude unterliegen dem Anschlußzwang.

Die Leitungen hierfür sind im Gebiet noch zu erstellen, wobei die Dimensionierung der Leitungen auf eine Erweiterung des Baugebietes abgestimmt werden sollte.

#### 5.4.2 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung des Gebietes wird im Zuge der Straßenentwässerung durchgeführt. Die Ableitung von Oberflächenwasser in die Vorflut bedarf einer Erlaubnis gemäß § 10 NWG.

Diese wird bei der zuständigen Behörde eingeholt. Aufgrund der offenen Bauweise und der damit verbundenen sparsamen Flächenversiegelung ist davon auszugehen, daß die Freiflächen gärtnerisch angelegt werden und eine Versickerung des Oberflächenwassers im wesentlichen innerhalb des Gebietes stattfindet. Eine Abflußverschärfung in den Vorflutern kann daher gegebenenfalls ausgeschlossen werden. Ein hydraulischer Nachweis wird der zuständigen Dienststelle vorgelegt.

Da der Bereich des Bebauungsplans Nr. 30 laut Raumordnungsplan in einem Gebiet liegt, welches für die langfristige Sicherung der Wasserversorgung geeignet ist, sollte sichergestellt sein, daß keine Schadstoffe ins Grundwasser gelangen, die eine nachteilige Veränderung der Beschaffenheit herbeiführen könnten.

#### 5.4.3 Trinkwasserversorgung

Das Gebiet wird an das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Hümmling" mit Sitz in Werlte angeschlossen. Das Leitungsnetz ist im Bereich des Bebauungsplans Nr. 30 neu anzulegen, wobei eine Erweiterungsmöglichkeit nach Norden berücksichtigt werden sollte.

#### 5.5 Energieversorgung

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

#### 5.6 Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt durch die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Emsland.

Hierbei sind die Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes zu beachten.

Die Anlieger hinter dem Wendehammer des Wohnhofes A haben ihre Mülleimer am Tage der Müllabfuhr im Bereich des Wendehammers abzustellen.

### 5.7. Kinderspielplatz

Gemäß § 3 des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes sind 2 % der max. zulässigen Geschloßfläche als Kinderspielplatzfläche erforderlich. Für die Geschloßfläche des Bebauungsplans Nr. 30 von insgesamt 25.660 qm würde sich eine Spielplatzfläche von ca. 520 qm ergeben. Der im Südosten des Baugebietes ausgewiesene Spielplatz hat eine Größe von ca. 300 qm.

Die verbleibende Restfläche wird durch den Spielplatz an der Burgeiser Straße abgedeckt, der ohne rechnerischen Nachweis eine ersichtlich ausreichende Größe für die gesamte Wohnbebauung an der Mühlenstraße aufweist. Ferner ist durch die geplante Festlegung der Fuß- und Radwege ein ungehinderter und gefahrloser Zugang zum Spielplatz "Burgeiser Straße", insbesondere für Kinder, möglich.

## 6. Immissionsbelastungen

### 6.1 Landesstraße L 53

Die Landesstraße L 53 "Wahner Straße" grenzt westlich an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 30. Mit Lärmbelastungen muß daher insbesondere entlang der L 53 gerechnet werden. Daher wurde im Bebauungsplan festgelegt, daß an den Gebäuden entlang der L 53 gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB Schallschutzvorkehrungen (passiver Schallschutz) zu treffen sind, die mindestens der Schallschutzklasse I der DIN 4109 entsprechen. Eine Berechnung über die Lärmimmissionen sowie deren Beurteilung ist im Zusammenhang mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt. Da sich die bereits erwähnte Schallschutzmaßnahme (Schallschutzklasse I nach DIN 4109) naturgemäß nur auf Schallimmissionen innerhalb der Gebäude auswirkt und die außerhalb liegenden Gärten- und Gebäudefreiflächen vor Beeinträchtigungen nicht schützt, soll durch einen Erdwall mit Anpflanzung ein zusätzlicher Lärmschutz erreicht werden.

Dieser Erdwall soll entlang der L 53 im Bereich der Schutzanpflanzung bis zu einer Höhe von ca. 2,5 m angelegt werden. Der Wall soll dann weiter mit Buschwerk, das insgesamt eine Höhe von 4,0 - 5,0 m erreichen wird, bepflanzt werden.

## 6.2 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 Lärmbelastigungen muß daher zeitweise gerechnet werden. Die Wehrbereichsverwaltung weist in diesem Zusammenhang darauf hin, daß sich die Bundeswehr an Schallschutzmaßnahmen finanziell nicht beteiligen kann.

## 6.3 Landwirtschaftliche Nutzung

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

Hingegen ist mit Immissionen von der Schießsportanlage am Schützenplatz und dem landwirtschaftlichen Betrieb des Herrn Alois Staggenborg nach jetzigen Kenntnissen nicht zu rechnen.

## 7. 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 mtr. 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  $\varnothing$  100 mm betragen sollte. Der Abstand der einzelnen Hydranten darf hierbei von den Gebäuden 150 mtr. 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.

## 8. Umweltverträglichkeit, Planungen, Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft

Aus landespflegerischer Sicht und zur landschaftlichen Eingliederung des

Planungsgebietes wird entlang der L 53 eine 15,0 mtr. breite Schutzanpflanzung ( § 9 Absatz 1 Nr. 25 A BauGB ) im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Anpflanzung sollte mit standortgerechtem und heimischem Gehölz erfolgen, wobei diese Anpflanzung für sehr wichtig gehalten wird, da sie zur Minderung der Immissionsbelastung beiträgt und dem Bebauungsplan die Möglichkeit eröffnet, Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen.

Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind nach Abwägung aller Belange, die von der Planung berührt werden, nicht zu erwarten, wenn die bereits erwähnten Maßnahmen und Regelungen beibehalten und durchgeführt werden.

## 9. Bauliche und sonstige Nutzung

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung, allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI), wurden aus der Darstellung in der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel entwickelt. Die festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des WA - Gebietes und des eingeschränkten MI-Gebietes entsprechen dabei den Nutzungsinteressen der späteren Bauherren und Eigentümern am ehesten. Ferner werden die Planungsansätze der angrenzenden Bebauung hierdurch berücksichtigt und fortgeführt.

Um zu verhindern, daß sich im Bereich des MI-Gebietes Vergnügungsstätten (Spielhallen u.ä.) sowie Tankstellen ansiedeln, welche eine nachteilige Beeinflussung der Wohnqualität sowie nicht zumutbare Belastungen für das Kreiskrankenhaus Sögel und der angrenzenden Wohnbebauung hervorrufen könnten, wird <sup>in</sup> die textliche Festsetzung aufgenommen, daß gemäß § 1 Abs. 5 Baunutzungs-Verordnung (BaunVO) im Mischgebiet Vergnügungsstätten (Spielhallen u. ä.) sowie Tankstellen unzulässig sind.

### 9.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 9.2.1 Grund- und Geschößfläche

Die festgesetzten Grund- und Geschößflächenzahlen sowohl bei ein- wie auch zweigeschossiger Bauweise in den MI- und WA-Gebieten entsprechen den Höchstwerten des § 17 BaunVO.

Es ist jedoch aus Erfahrung davon auszugehen, daß diese Höchstgrenzen nicht erreicht werden, so daß ein wesentlicher Anteil der späteren Baugrundstücke der gärtnerischen Nutzung und Gestaltung vorbehalten wird (vgl. 5.4.2).

### 9.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Entlang der Landstraße -L 53- und beidseitig der vorgesehenen "Planstraße A" ist eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt worden. Hierdurch wird zum einen eine Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung entlang der -L 53- vollzogen und zum anderen ein zusätzlicher Immissionsschutz der hinterliegenden Bebauung erwartet.

Die im übrigen Bereich festgesetzte eingeschossige Bauweise entspricht dem Charakter der angrenzenden Wohnbebauung.

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

## 9.3 Bauweise, Baugrenzen und Stellung der baulichen Anlagen

### 9.3.1 Bauweise

Um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, die sich der angrenzenden Bebauung anpaßt, wurde die offene Bauweise gewählt.

Darüber hinaus ist eine überwiegende Nachfrage von Bauinteressenten an freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vorhanden, wobei diese dem Charakter der vorhandenen Bebauung in der Gemeinde Sögel entsprechen.

### 9.3.2 Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits wurden die von den Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Bereiche so bemessen, daß den späteren Bauherren bzw. Eigentümern eine gewisse Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück verbleibt.

Die überbaubaren Bereiche erhalten hierbei eine Tiefe von 18,0 - 22,0 m und halten einen Abstand von den Verkehrsflächen von 5,0 m entlang der Planstraße A, B und C, bzw. 3,0; 5,0 und 7,0 m von den Wohnhöfen A und B.

### 9.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan Nr. 30 im wesentlichen parallel zu den Erschließungsstraßen festgesetzt, wobei jedoch gleichzeitig Ausnahmen um 90° im Einvernehmen mit der Gemeinde Sögel zugelassen werden.

Hierdurch soll eine gute Belichtung und Belüftung der baulichen Anlagen sowie eine Auflockerung der Stellung erreicht werden.

### 9.4 Dachformen und Höhe der Gebäude

Die festgesetzten zulässigen Dachformen, Sattel- und Walm- bzw. Krüppelwalmdächer, lassen sich nach Auffassung der Gemeinde Sögel am ehesten in das vorhandene Ortsbild einfügen.

Um dieses Ziel bzw. diese Erwartung zu unterstreichen und das Harmoniegefüge nicht zu stören, sind Garagen gemäß § 12 NVauO und Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO mit Flachdach, (bis max. 30 qm), oder in der gleichen Dachneigung und Dachform wie die Hauptgebäude zu errichten.

Durch die festgesetzte max. Höhe der Sparrenanschnittspunkte sowohl in den ein- wie auch zweigeschossigen Gebieten soll der Rahmen der zu erwartenden Höhenentwicklung der baulichen Anlagen abgesteckt werden, wobei die angegebenen Höhen im ortsüblichen Rahmen liegen.

Ziel ist es, hierdurch eine kontinuierliche Bebauung zu gewährleisten zumal dieses besonders an diesem Standort wichtig ist, da es sich um eine Ortsrandlage handelt.

## 9.5 Sonstige Nutzungsregelungen und Hinweise

- a) im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans Nr.24 "Albert-Trautmann-Straße" war bisher ein Weg bzw. eine Straße vorgesehen, welche durch die Ausdehnung der Bebauung nach Westen nicht mehr erforderlich ist.

Daher wurde die entsprechende Fläche im Nordosten des Bebauungsplans Nr. 30 als allgemeines Wohngebiet, nicht überbaubare Grundstücksfläche, festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 24 "Albert-Trautmann-Straße" tritt daher im nordwestlichen Teilbereich außer Kraft, der im Geltungsbereich dieses Plans liegt.

- b) Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Nutzung unzulässig, welche die Sicht oberhalb einer 0,80 m über beiden Fahrbahnoberkanten verlaufenden Ebene versperrt.

- c) 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.

## 10. Städtebauliche Werte

### Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Mischgebiet	0,9 ha	
Wohngebiet	5,9 ha	
insgesamt	6,8 ha	100 %

Verkehrsfläche

Wirtschaftsweg	0,4 ha	
innere Erschließung	1,0 ha	
insgesamt	1,4 ha	20 %

Grünfläche

Schutzpflanzung	0,25 ha	
Spielplatz + Rasenfläche	0,03 ha	
insgesamt	0,28 ha	4 %

Nettobauland

Mischgebiet	0,30 ha	
Wohngebiet	4,82 ha	
insgesamt	5,12 ha	76 %

Berechnung der maximalen

<u>Grundrißfläche</u>	Wohngebiet bei GRZ 0,4	19.280 qm
	Mischgebiet bei GRZ 0,4	1.200 qm
	insgesamt	20.480 qm

<u>Geschloßfläche</u>	Wohngebiet I GFZ 0,5	15.290 qm
	II GFZ 0,8	7.970 qm
	Mischgebiet II GFZ 0,8	2.400 qm
	insgesamt	25.660 qm

### 11. Kosten der Erschließung

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

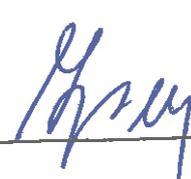
a) für die Anlage der Straßen			
ca. 9.900 qm x 70,--	693.000,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde		69.300,-- DM	
b) Schmutzwasserkanalisation			
ca. 900 lfdm x 260,-- DM	234.000,-- DM		
Kosten für die Samtgemeinde			
c) Oberflächenentwässerung			
ca. 900 lfdm x 220,-- DM	198.000,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde		19.800,-- DM	
d) Trinkwasserversorgung			
ca. 900 lfdm			
(zu Lasten des WBV "Hümming")			
e) öffentliche Grünflächen			
ca. 2.800 qm x 5,-- DM	14.000,-- DM		
davon zu Lasten der Gemeinde		1.400,-- DM	
Der Gemeinde Sögel voraussichtlich entstehende Kosten		90.500,-- DM	

### 12. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplans Nr. 30 "Albert-Trautmann-Straße II" der Gemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der

Gemeinde S ö g e l  
- Der Gemeindedirektor-  
Clemens-August-Straße 39  
4475 Sögel

Sögel, den 05.12. 1988

I.A. 

### 13. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden frühzeitig gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt.

Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 4 Absatz 1 BauGB setzte die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

### 14. Beteiligung der Bürger

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

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

### 15. Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 28.10.1988 bis 29.11.1988 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Sögel ausgelegen und war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 05.12.1988.

Sögel, den 05.12.1988

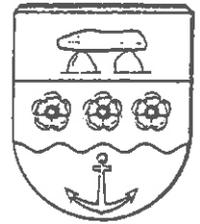
  
\_\_\_\_\_  
- Bürgermeister -



  
\_\_\_\_\_  
- Gemeindedirektor -

# AMTSBLATT

## FÜR DEN LANDKREIS EMSLAND



Nr. 1989

Ausgegeben in Meppen am 15.03.89

Nr. 8

	Inhalt	Seite
A.	Erlasse, Bekanntmachungen und Verfügungen von Landesbehörden	
B.	Satzungen, Verordnungen, Rundverfügungen und Bekanntmachungen des Landkreises	
C.	Satzungen, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände	
76	Satzung über die Aufwands-, Verdienstaussfall- und Auslagenentschädigung für Ratsherren und ehrenamtlich tätige Personen in der Gemeinde Bawinkel	66
77	Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 41 „Südliche Erweiterung des Gewerbegebietes Groß Hesepe“, Ortsteil Groß Hesepe, der Gemeinde Geeste	67
78	32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen	68
79	34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen	68
80	II. Nachtrag zur Satzung über Aufwands-, Verdienstaussfall- und Auslagenentschädigung für Ratsmitglieder und ehrenamtlich tätige Personen in der Stadt Lingen (Ems) vom 26.08.87	69
81	Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Stadt Meppen für das Haushaltsjahr 1989 vom 15.12.88	69
82	2. Satzung zur Änderung der Gebührenordnung für nachbarliche Löschhilfe und sonstige Hilfeleistungen durch die Feuerwehren der Samtgemeinde Sögel vom 04.12.74, geändert durch die Änderungssatzung vom 17.05.88	70
83	Bebauungsplan Nr. 30 „Albert-Trautmann-Straße II“ der Gemeinde Sögel	70
84	26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel (Gemeinde Sögel)	71

	Inhalt	Seite
85	Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Samtgemeinde Spelle für das Haushaltsjahr 1989 vom 15.12.88	71
86	Bebauungsplan Nr. 14 - „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, 3. vereinfachte Änderung, der Gemeinde Twist	72
D.	Sonstige Veröffentlichungen	

	Inhalt	Seite
C.	Satzungen, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände	
76	Satzung über die Aufwands-, Verdienstaussfall- und Auslagenentschädigung für Ratsherren und ehrenamtlich tätige Personen in der Gemeinde Bawinkel	

Aufgrund der §§ 6, 29, 39, 40 und 51 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) vom 22.06.82 (GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.87 (GVBl. S. 214), hat der Rat der Gemeinde Bawinkel in seinen Sitzungen am 02.08.88 und 13.12.88 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Allgemeines

- (1) Die Tätigkeit als Ratsherr und ehrenamtliche Tätigkeit für die Gemeinde wird grundsätzlich unentgeltlich geleistet. Anspruch auf Erstattung von Verdienstaussfall, Aufwandsentschädigung und Auslagenersatz besteht - soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist - nur im Rahmen dieser Satzung.
- (2) Eine monatliche Aufwandsentschädigung wird jeweils im voraus für einen vollen Monat gezahlt, auch dann, wenn der Empfänger das Amt nur für einen Teil des Monats innehat.

82 2. Satzung zur Änderung der Gebührenordnung für nachbarliche Löschhilfe und sonstige Hilfeleistungen durch die Feuerwehren der Samtgemeinde Sögel vom 04.12.74, geändert durch die Änderungssatzung vom 17.05.88

Aufgrund der §§ 6, 8, 40 Abs. 1 Ziff. 4 und 72 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.87 (Nds. GVBl. S. 214), hat der Rat der Samtgemeinde Sögel am 09.02.89 folgende 2. Änderungssatzung beschlossen:

Artikel I

§ 3 erhält folgende Fassung:

Für das Tätigwerden der Feuerwehr und die Zurverfügungstellung von Geräten werden von dem Veranlasser Gebühren nach Maßgabe dieser Gebührenordnung erhoben. Der Berechnung der Gebühr ist die Zeit, während der das Personal, die Fahrzeuge oder das Gerät vom Feuerwehrgerätehaus abwesend sind, zugrunde zu legen. Jede angefangene Stunde ist voll zu berechnen. Veranlasser ist insbesondere der, in dessen Interesse die Feuerwehr tätig wird. Die Samtgemeinde kann bei nachgewiesener Bedürftigkeit des Zahlungspflichtigen die Gebühren auf Antrag herabsetzen oder ganz erlassen.

Die Gebühren sind sofort nach Zustellung der Rechnung fällig.

Artikel II

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sögel, 09.02.89

SAMTGEMEINDE SÖGEL

Beimesche  
Samtgemeindebürgermeister

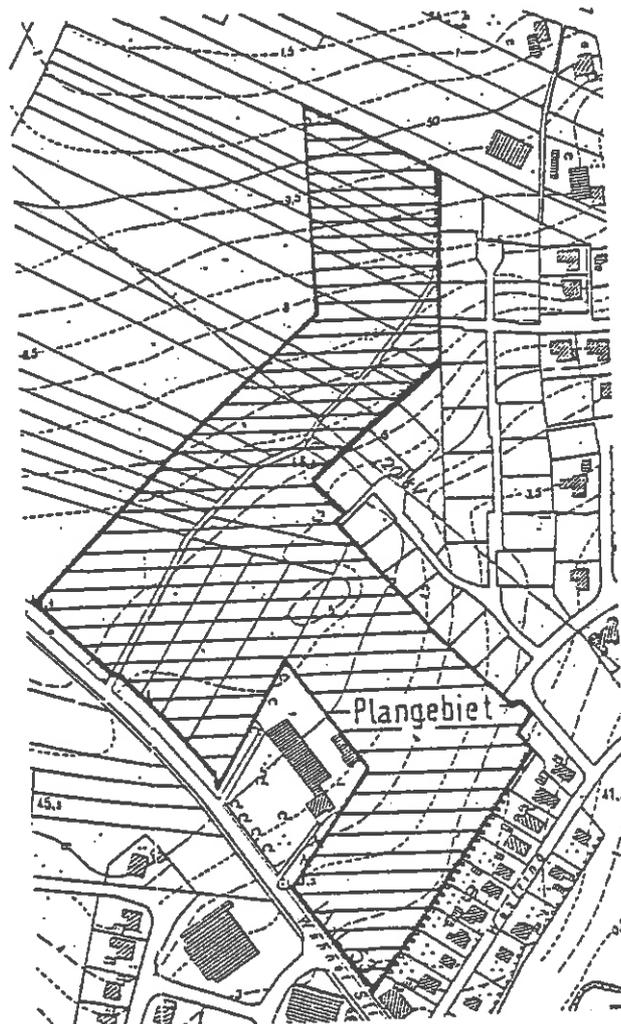
Grote  
Samtgemeindedirektor

83 Bebauungsplan Nr. 30 „Albert-Trautmann-Straße II“ der Gemeinde Sögel

Der vom Rat der Gemeinde Sögel am 05.12.88 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 30 „Albert-Trautmann-Straße II“ wurde dem Landkreis Emsland gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 24.02.89 (Az.: 65-610-523-35) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Der Maßgabe des Landkreises ist der Rat der Gemeinde Sögel durch Beschluß vom 02.03.89 beigetreten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan mit Begründung liegt während der Dienststunden bei der Gemeinde Sögel, Zimmer 4, öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 - 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich ist, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Sögel geltend gemacht werden.

Unbeachtlich sind auch Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Sögel schriftlich geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Sögel, 06.03.89

GEMEINDE SÖGEL  
Der Gemeindedirektor