

Planzeichenerklärung

Beiß der 10 über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Erstellung des Planmäßs (Plan 90) von 18.12.1990 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1994 (BBl. I S. 12).

1. Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet
- Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 1 Zahl der Vollgeschosse (siehe planungsrechtliche Festsetzungen 4)
- 2 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3 Geschosflächenzahl (GFZ)
- 4 Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- offene Bauweise

4. Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke (sachdienliche Übernahme, siehe Hinweis Nr. 3)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Pflanz- und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

- 350-450 zulässige Dachneigung

Gestalterische Festsetzungen

- Dachneigung**
Die zulässige Neigung der Hauptdächer beträgt 35 - 45°. Diese gilt nicht für Nebendächer (Dachgauben, Dachaufbauten usw.). Die Gebäude sind mit Dacheindeckung zu versehen. Die Verwendung von Holz, Holz-Gips, Kunststoff, Faserverbundstoffe und Schiefer sowie Metallverkleidungen bei der Fassadengestaltung ist zugelassen. Überdächer die mit diesen Materialien gedächert sind, sind max. 1/3 der Gesamtfläche betragen.
- Außenwandgestaltung**
Die Außenwandgestaltung von Garagen in Höhe des 1. bis 3. Stockwerks ist in der Bauweise (Bauweise) und Farbe gleich dem Wohnbau auszuführen. Alle Balkone sind in der Bauweise (Bauweise) und Farbe gleich dem Wohnbau auszuführen. Alle Balkone sind in der Bauweise (Bauweise) und Farbe gleich dem Wohnbau auszuführen. Alle Balkone sind in der Bauweise (Bauweise) und Farbe gleich dem Wohnbau auszuführen.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 10.10.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.10.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Sögel, den 12.10.1994
(Gemeindefreier)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 10.10.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.10.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 24.10.1994 bis 24.11.1994 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sögel, den 24.11.1994
(Gemeindefreier)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat den Bebauungsplan Nr. 41 nach Prüfung der Begründung und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.12.1994 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sögel, den 12.12.1994
(Gemeindefreier)

Anzeigevermerk

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Sögel ist gemäß § 12 BauGB am 12.12.1994 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 41 ist gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Sögel, den
(Gemeindefreier)

Innerhalb eines Jahres nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 41 ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 41 gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB schriftlich gegenüber der Gemeinde Sögel nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den
(Gemeindefreier)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 41 sind Mängel im Abwägungsvorgang wie in § 214 Abs. 3 BauGB beschrieben bei dem Bebauungsplan Nr. 41 gegenüber der Gemeinde Sögel gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 2 BauGB schriftlich nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den
(Gemeindefreier)

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Sockelhöhe**
Die Sockelhöhe darf 0,50 m gemessen zwischen 0,15 m des Erdgeschosses und der 0,1 m Straße in der Mitte des Gebäudes nicht überschreiten.
- Geschosshöhe**
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind die Einvernehmen mit der Gemeinde Sögel Maßnahmen von der Zahl der Vollgeschosse II (u + 1) zulässig, wenn es sich dabei um ein Vollgeschoss in Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB handelt und dieses Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt.
- Begrünung**
Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist je 90 qm verriegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen.
- Höhenlage der Grundstücke**
Die Höhenlage der Grundstücke darf nicht verändert werden.
- Bebauungsplan Nr. 6**
Alder Kraft treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 "Im Eickel" abet der dazugehörigen Sitzung und der Sitzung über die Baugestaltung in der Fassung vom 06.04.1994.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

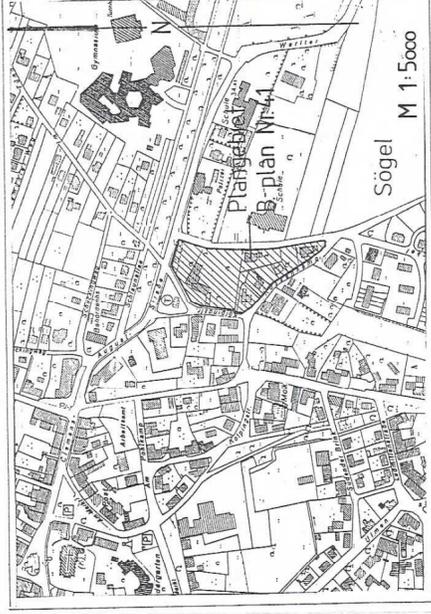
hat der Rat der Gemeinde Sögel den **Bebauungsplan Nr. 41** bestehend aus der Planzeichnung und den nebststehenden textlichen Festsetzungen und den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Sögel, den 12. Dezember 1994
(Gemeindefreier)

Hinweise

- Auf Grund des schubstrahlens auf dem Gelände der Wahrscheinlichen Dienststelle für Waffen und Munition -WFB 91- Regelmäßig sind zeitweise Immissionen hinzunehmen.
- Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 41 in der Begründung vom 12.12.1994 dargelegt sind.
- Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Nutzung unzulässig, welche die Sicht überhalb der 0,40 m über beiden Fahrbahnhaupten verlaufenden Bäume verdeckt.

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 41

"Im Eickel IV" der Gemeinde Sögel Landkreis Emsland

URSCHRIFT M 1 : 1.000

Planung: Saugemeinde Sögel, Sachverständiger: Klaus-Horst-Str. 19, 49751 Sögel

Sögel, den 12.12.1994

Vervielfältigungsvermerke



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Landkreis Emsland

Gemeinde: Sögel
Gemarkung: Sögel
Flur: 6
Maßstab: 1 : 1.000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 19 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Verfassungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 Nieders. BBl. S. 187).

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die standesamtlich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom Juli 1994). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch stimmig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortlichkeiten ist einmündlich möglich.

Meppen, den 09.12.1994
Katasteramt Meppen
Walle
(Walle)

Im Anzeigungsverfahren gem § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verleugung vom 23. Feb. 1995 Az.: 69-310-523-40 unter Erteilung von Aufträgen 7 Aufträgen 7 Verkäufe von Rechtsvorschriften geband gemacht.
Landkreis Emsland
DIREKTOR

Gemeinde Sögel

Clemens-August-Straße 39
49751 Sögel

Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 41 "Im Eickel IV"

nebst örtlichen Bauvorschriften
über die Gesattlung

der Gemeinde Sögel

Landkreis Emsland

U1/12.12.1994
41BE-U1.TXT

Begründung

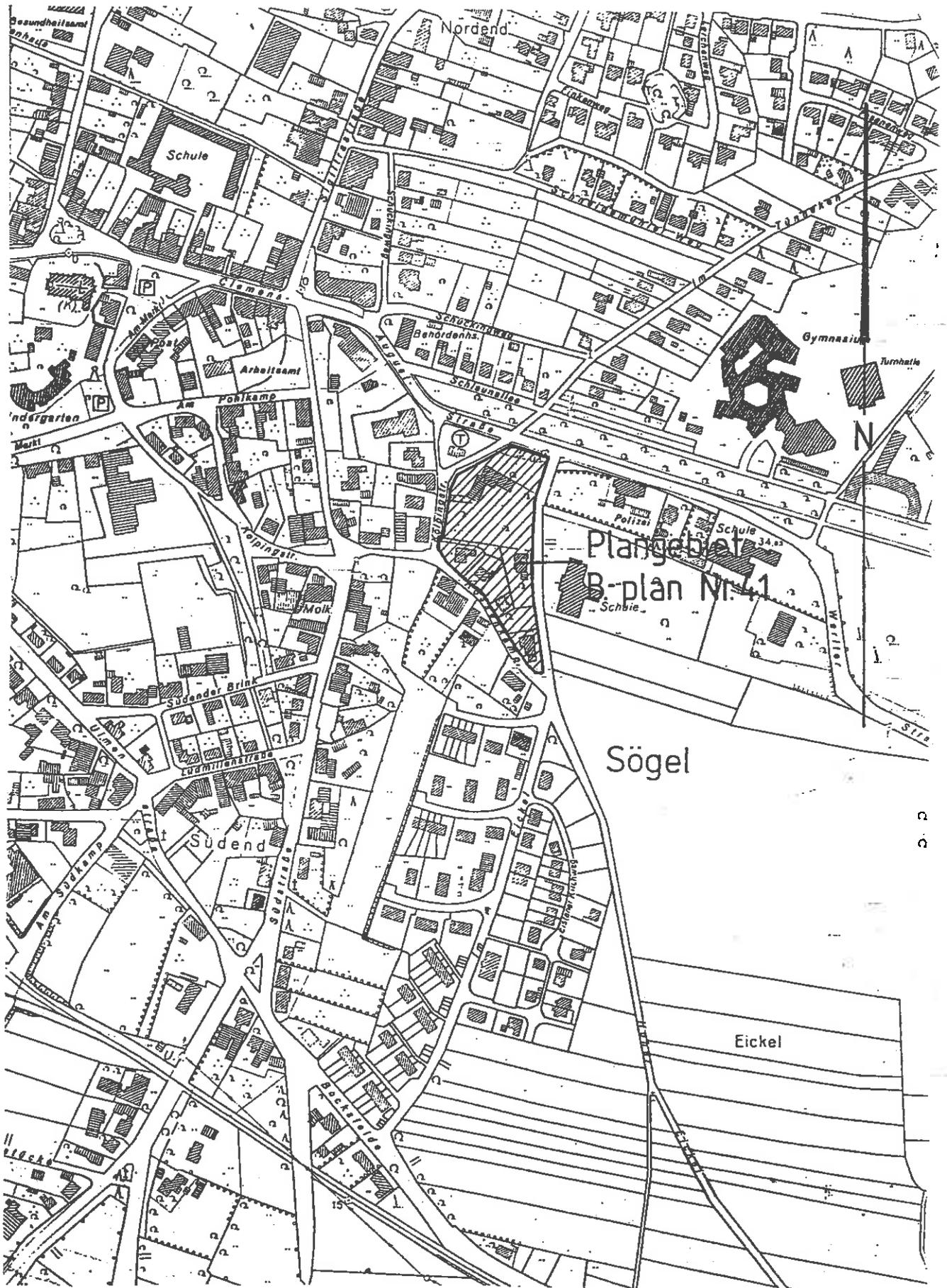
zum Bebauungsplan Nr. 41 "Im Eickel IV" der Gemeinde Sögel,
Landkreis Emsland

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. Planungsrechtliche Festsetzungen
6. Gestalterische Festsetzungen
7. Erschließung und Versorgung des Gebietes
8. Immissionsbelastungen
9. Brandschutz
10. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft
11. Städtebauliche Werte
12. Hinweise und Kosten der Erschließung
13. Bearbeitung
14. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
15. Beteiligung der Bürger
16. Abwägung
17. Verfahrensvermerke

Übersichtsplan

M 1 : 5.000



1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 "Im Eickel IV" liegt im Osten der Gemeinde Sögel. Es befindet sich südlich der Landesstraße -L 53-, zwischen den Gemeindestraßen "Kolpingstraße", "Kossenkamp" und "Im Eickel".

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 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

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 41 umfaßt eine Fläche von 1,2427 ha in der Flur 6 der Gemarkung Sögel.

2.2. Vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden überwiegend bereits baulich genutzt. Im südlichen Teilbereich, der bisher durch den Bebauungsplan Nr. 6 "Im Eickel" festgesetzt wurde, ist eine ein- bzw. zweigeschossige WA-Nutzung vorhanden. Der nördliche Teilbereich wird geprägt durch das ehemalige Hotelgebäude "Kossen".

Auf der südlichen Straßenseite der L 53 ist ein alleeartiger Baumbestand vorhanden. Markante Einzelbäume befinden sich darüberhinaus im Bereich des ehemaligen Hotels.

Das Plangebiet wird durch die Straßen "Clemens-August-Straße" -L 53-, "Kolpingstraße", "Kossenkamp" sowie "Im Eickel" eingerahmt.

Angrenzend schließt im Süden sowie Westen unmittelbar vorhandene Bebauung an. Nordwestlich befindet sich ein Tankstellenbetriebsgelände. Nordöstlich liegt das Landschaftsschutzgebiet der "Schloßanlage Clemenswerth". Die Flächen östlich des Geltungsbereiches werden als "Gemeinbedarfsflächen" -hier: Schule- genutzt. Südöstlich befinden sich Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.

2.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der nördliche Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Sögel ist im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als gemischte Baufläche, die südliche Teilfläche ist als Wohnbaufläche dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen hingewiesen.

2.4 Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogrammes

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland vom Oktober 1990 weist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 als Siedlungsbereich aus. Der Planbereich befindet sich desweiteren in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

Der Planungsraum wird von Siedlungsbereichen umgeben. Nordöstlich ist die "Schloßanlage Clemenswerth" als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt. Die Richtfunkstrecke Werlte - Sögel verläuft im Bereich des Planungsraumes.

2.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 befinden sich im privaten Eigentum. Die für die Anlegung der öffentlichen Verkehrsflächen benötigten Teilflächen sind im Eigentum der Gemeinde Sögel. Bodenordnende Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind daher nicht erforderlich.

2.6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der südliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 "Im Eickel IV" der Gemeinde Sögel wird bisher durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Im Eickel" planungsrechtlich abgesichert. Der nördliche Teilbereich ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 ist im Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Wohnbaufläche" sowie "gemischte Baufläche" dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

3. Planungserfordernis und -absicht

3.1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Sögel ist Grundzentrum der Samtgemeinde Sögel und hat zur Zeit ca. 5.850 Einwohner (Stand 08/94). Innerhalb der letzten Jahre ist in der Gemeinde Sögel ein deutlicher Bevölkerungszuwachs von 16 % zu verzeichnen.

Der durch den sprunghaften Anstieg der Einwohnerzahl benötigte Wohnbauflächenbedarf hatte die Festsetzung von Bauflächen im Außenbereich zur Folge. Für die dringende Wohnraumbeschaffung sind daher in den vergangenen Flächennutzungsplanänderungen bzw. Bebauungsplänen entsprechend dem jeweiligen Bedarf die planungsrechtlichen Voraussetzungen erzielt worden.

Um die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu begrenzen, sollen die bestehenden Innenbereiche neu überplant und dort, wo Möglichkeiten vorhanden sind, verdichtet werden.

Durch den Anstieg der Einwohnerzahl ist auch die Festsetzung weiterer Mischgebietsflächen erforderlich geworden. Die Belange der ortsansässigen Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sollen hierbei berücksichtigt werden.

Auf Grund des Standortes im Übergangsbereich Ortskern - Wohnbebauung - Schloßanlage ist es erforderlich, durch den Bebauungsplan Nr. 41 verbindliche Festsetzungen zu treffen, die eine dem Ortscharakter entsprechende und standortgerechte Bauung sicherstellt. Der Bebauungsplan Nr. 41 beinhaltet daher die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer ortskernnahen Bauung.

3.2. Planungsabsicht

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 "Im Eickel IV" sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine standort- und städtebaulich verträgliche Nutzung des Bereiches erzielt werden. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll der Gemeinde Sögel zur Deckung des ortskernnahen Wohnraumbedarfs dienen. Die bisher im Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzten Bauflächen konnten auf Grund der inselförmigen überbaubaren Bereiche nur eingeschränkt genutzt werden. In den Genehmigungsverfahren der vorhandenen Bauung wurde daher oft das Instrument der Ausnahme bzw. Befreiung gemäß § 31 BauGB angewandt. Eine planungsrechtliche Klarheit und Sicherheit der bisher bestehenden Festsetzungen ist daher dem Bürger nicht mehr gegeben.

Der Standort der Wohnbaufläche ist aufgrund der direkten Anbindung an die weit ausgedehnte Wohnbebauung im Bereich des "Eickel" städtebaulich wie auch funktional verträglich.

Der nördliche Teilbereich ist bisher durch eine verbindliche Bauleitplanung nicht abgedeckt. Die Nutzung dieser Flächen wurde insbesondere durch das bestehende Hotelgebäude geprägt. Die Art der baulichen Nutzung für den nördlichen Teilbereich wird daher entsprechend dem bisherigen Charakter als gemischte Baufläche festgesetzt. Hierdurch wird des weiteren eine Ausweitung des Ortskernbereiches vollzogen. Der Handel erhält die Möglichkeit, durch das festgesetzte Mischgebiet die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch Erweiterung der Verkaufsflächen sowie des Warensortimentes im Ortskern sicherzustellen.

Auf Grund des Standortes mit ortsbildprägender Wirkung sind im Bebauungsplan Nr. 41 örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung aufgenommen worden. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die Bauweise und Gestaltung der Baukörper mit ortsüblichen Materialien erfolgt, so daß eine Anpassung an den Ortskern sowie der Schloßanlage "Clemenswerth" in gestalterischer Hinsicht gewährleistet ist.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" und "Mischgebiet" wurde aus dem Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel entwickelt. Als Art der baulichen Nutzung wird für den südlichen Teilbereich ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) und für den nördlichen Teilbereich ein "Mischgebiet" festgesetzt. Die festgesetzte bauliche Nutzung des Bebauungsplans Nr. 41 paßt sich der angrenzenden Bauung an.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grund- und Geschoßflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 "Im Eickel IV" ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie innerhalb des Mischgebietes mit einer GRZ von 0,6 und GFZ 1,2 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 der ortskernnahen Grundstücke gewährleistet wird.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die als Höchstgrenze festgesetzte zweigeschossige Bauweise entspricht dem Charakter und der vorhandenen Nutzung des Bereiches. Gleichfalls wird eine Anpassung an den angrenzenden Ortskern vollzogen.

Innerhalb des Plangebietes sind Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse II um +1 zulässig, wenn es sich dabei um ein Vollgeschoß im Sinne der NBauO handelt und dieses Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt (siehe 5.2.). Hierdurch wird bei der festgesetzten Dachneigung von 35 - 45° eine gute Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht.

4.3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

4.3.1. Bauweise

Die Bebauung soll im allgemeinen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 in offener Bauweise erfolgen. Damit wird die Siedlungsstruktur des Ortes, insbesondere des Ortskernes kontinuierlich weitergeführt. Eine differenzierte Festsetzung der offenen Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser ist nicht festgesetzt.

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, 4,0 m bzw. 10,0 und 17,0 m von den öffentlichen Wegen und Straßen bzw. den angrenzenden Flächen.

4.4. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauflächen sind bereits vorhanden. Verkehrsflächen sind daher innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Zur Verkehrssicherheit sind in den Einmündungsbereichen zur L 53 Sichtfelder als nachrichtliche Übernahme festgesetzt. Der gesamte Wohnbereich "Eickel" ist als ZONE 30 ausgebaut, so daß Sichtfelder in den übrigen Einmündungsbereichen nicht erforderlich sind.

4.5. Grünflächen

4.5.1. Kinderspielplatz

Gemäß § 2 des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes sind 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz auszuweisen. Für das festgesetzte Plangebiet ist daher eine Spielplatzfläche von 225 qm erforderlich (vgl. 10.1. - Flächenbilanz -).

Innerhalb des Plangebietes ist kein Spielplatz festgesetzt. Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich südlich und hat eine Größe von 1270 qm. Die Entfernung (Fußweg) beträgt ca. 100 mtr. Weitere Spielplätze sind in den südlich angrenzenden Baugebieten Nr. 2 und Nr. 31 vorhanden.

Das bestehende Defizit an Kinderspielplatzfläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 41 wird daher durch die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Spielanlagen ausgeglichen. Desweiteren werden bei der hiesigen und ortsüblichen Bauweise und Nutzung der Baugrundstücke ausreichende Bewegungs-, Spiel- sowie Freiflächen für Kinder bestehen bleiben.

4.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.6.1. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der im nördlichen Teilbereich vorhandene Baumbestand wird als Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierdurch wird der Baumbestand gesichert und bleibt somit erhalten.

4.6.2. Erhaltung von Bäumen

Markante Einzelbäume, die innerhalb des Geltungsbereiches erhalten bleiben, sind im einzelnen erfaßt und festgesetzt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf 0,50 m gemessen zwischen O.K.F.F. Erdgeschoß und O.K. öffentlicher Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes nicht überschreiten. Hierdurch soll der untere Höhenbezugspunkt festgesetzt werden, um eine kontinuierliche Bebauung zu gewährleisten, welche sich von der Höhenlage in das vorhandene Ortsbild einfügt.

5.2. Geschößzahl

Um innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 eine bessere Ausnutzung der Gebäude erreichen zu können, wird festgesetzt, daß im Einvernehmen mit der Gemeinde Sögel Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse II um + 1 zulässig sind, wenn es sich dabei um ein Dachgeschoß im Sinne der NBau0 handelt und dieses Vollgeschoß sich im Dachgeschoß befindet.

5.3. Begrünung

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Hierdurch wird eine ausreichende Begrünung des Plangebietes sowie Anbindung an die Parkanlage des Schloß Clemenswerth erreicht.

5.4. Höhenlage der Grundstücke

Die Höhenlage der Baugrundstücke darf nicht verändert werden. Die Straßen- und Gebäudehöhen (Sockelbereich) haben sich der vorhandenen natürlichen Höhenlage anzupassen.

5.5. Bebauungsplan Nr. 6

Auf Grund des festgesetzten Geltungsbereiches des Bebauungsplan Nr. 41 treten die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 6 "Im Eickel" nebst der dazugehörigen Satzung und der Satzung über die Baugestaltung in der Fassung vom 08.04.1968 außer Kraft.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1. Dachneigung

Die innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 41 vorhandenen Gebäude haben auf Grund der bisherigen Satzung über die Baugestaltung markante Dachneigungen. Dieses Gestaltungselement soll erhalten bleiben und auch für die weitere Bebauung festgesetzt werden. Es wird daher eine Dachneigung von 35 - 45° festgesetzt.

6.2. Außenwandgestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwandflächen orientieren sich an die bisherigen Festsetzungen der Satzung über die Baugestaltung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6. Darüber hinaus werden ortsübliche Gestaltungsgrundsätze berücksichtigt. Auf Grund der räumlichen Nähe zur Schloßanlage Clemenswerth sowie zum gewachsenen Ortskern wurde in Abstimmung mit den Bürgern ein Gestaltungsrahmen entworfen, der sich auch deutlich im vorhandenen Straßenbild wiederfindet. Die ortsbildtypische Gestaltung der Außenwandflächen mit Ziegelverblendmauerwerk in den Farben: rot bis rotbraun, wird daher als gestalterisches Instrument festgesetzt. Die Verwendung von Holz, Putz, Glas, Kunststoff, Faserverbundstoffe und Schiefer sowie Metallverkleidungen bei der Fassadengestaltung ist zugelassen. Dabei dürfen die mit diesen

Materialien gestalteten Fassadenflächen max. 1/3 der Gesamtfläche betragen. Die beschränkte Verwendung anderer Baustoffe soll gestalterische Vielfalt ermöglichen, wobei der festgesetzte gestalterische Rahmen jedoch gesichert wird.

6.3. Nebenanlagen und Garagen

Die Außenwandgestaltung von Garagen im Sinne des § 12 NBauO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in Material und Farbe gleich dem Wohn- bzw. Hauptgebäude auszubilden. Sie sind darüber hinaus mit Flachdach (bis max. 30 qm) oder in der gleichen Dachform wie die Hauptgebäude zu bauen. Eine gestalterische Einordnung der Garagen und Nebenanlagen in das Gesamtbild wird hierdurch sichergestellt.

7. Erschließung und Versorgung des Gebietes

7.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Gemeindestraßen verkehrlich erschlossen.

7.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

7.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 "Im Eickel IV" ist an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Die anfallenden Abwässer innerhalb der Gemeinde Sögel werden der Kläranlage in Sögel zugeführt. Das vorhandene Leitungssystem hat eine ausreichende Bemessung, so daß die zu erwartende Abwassermenge abgeleitet werden kann. Die Abwasserbeseitigung ist somit sichergestellt. Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken (Abnahme, Einhaltung und Abwassersatzung) wird geachtet.

7.2.2. Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Straßen- und Zufahrtsflächen erfolgt durch das bereits bestehende Leitungsnetz. Eine Abflußverschärfung wird auf Grund der bereits überwiegend bebauten und versiegelten Flächen nicht erwartet.

Das als unbelastend geltende Dach- und Terrassenflächenwasser soll innergebietlich 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. Sollte eine oberirdische Versickerung nicht möglich sein, so wird auch das Dach- und Terrassenflächenwasser abgeleitet.

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.

7.3. Brauch- und Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 "Im Eickel IV" ist an das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Hümmling" angeschlossen. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich.

Die Löschwasserversorgung wird in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr sowie nach den technischen Regeln - Arbeitsblatt W 405, aufgestellt vom DVGW - erstellt. Zur Deckung des vollen Feuerlöschwasserbedarfs stehen der Samtgemeinde Sögel bzw. der Feuerwehr ausreichende Tanklöschfahrzeuge zur Verfügung.

7.4. Energieversorgung

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

7.5. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen zu den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland.

8. Immissionsbelastungen

8.1. 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 Bl.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

Emmissionen 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."

8.2. Landesstraße - L 53 -

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Landesstraße - L 53 -. Es wurde daher eine Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen aufgrund der - L 53 - innerhalb des Plangebietes nach DIN 18005 durchgeführt.

Verkehrsdaten nach Angabe des Straßenbauamtes Lingen (Verkehrszählung 1990):

DTV = 5.262 Kfz/24 h

bzw.

M tags = 616 Kfz/h; p = 9,0 %

M nachts = 53 Kfz/h; p = 11,3 %

Mittelungspegel L 25/m für Straßenverkehr beträgt nach DIN 18005, Teil 1, Formel 5:

tags L 25/m = 67,6 dB(A)

nachts L 25/m = 57,4 dB(A)

Korrektur: nach DIN 18005, Teil 1, Tabelle 2
für unterschiedliche Straßenoberflächen
L Str0 = -0,5 dB(A)

Korrektur: nach DIN 18005, Teil 1, Bild 4
für unterschiedliche Geschwindigkeit, hier: 50 km/h

L vtags = -4,3 dB(A)

L vnachts = -4,0 dB(A)

nach DIN 18005, Teil 1, Formel 24, ergibt sich ein resultierender Beurteilungspegel bei einem Abstand von 25 m von der Mittelachse der - L 53 -.

tags Lr = 62,8 dB(A)

nachts Lr = 52,9 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein MI-Gebiet von 60/50 dB(A) nach DIN 18005 bei Straßenlärm werden im Abstand von 25 m von der Mittelachse der - L 53 - geringfügig überschritten (2,8 dB tags/2,9 dB nachts).

Die Landesstraße -L53- befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes. In Folge der unmittelbaren Nähe ist eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 von bis zu 2,9 dB(A) aufgrund der Landesstraße -L53- innerhalb des Plangebietes nicht auszuschließen. Es handelt sich hierbei um eine bestandsgebundene Situation. Art und Ausmaß der Lärmimmissionen sind bekannt und haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz. Die Bauherren errichten daher bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage.

Innerhalb der Gebäude ist davon auszugehen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte auf Grund der konstruktiven Ausbildung der Bauteile, insbesondere der Öffnungen und des Außenmauerwerkes, eingehalten werden.

Eine Überschreitung ist daher nur auf Außenflächen des nördlichen Teilbereiches zu begrenzen. Passive Schallschutzmaßnahmen können sich naturbedingt nur auf das Gebäudeinnere beziehen und werden daher nicht festgesetzt. Die Festsetzung aktiver Schallschutzeinrichtungen (Wall, Mauer usw.) wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen abgelehnt.

Innerhalb der südlich angrenzenden WA-Gebiete werden die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 (55/45 dB(A)) auf Grund der Entfernung zur L 53 eingehalten.

8.3. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

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

8.4. Landwirtschaftliche Betriebe

Im Süden der Gemeinde Sögel sind zur Zeit noch landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Auf Grund der gegenwärtigen Situation ist sichergestellt, daß die nach Richtlinie VDI 3471 zu beachtenden Abstände eingehalten werden.

8.5. Industrie- und Gewerbegebiet

Im Südwesten der Gemeinde Sögel befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet "Püttkesberge". Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 600 m zu den gewerblich genutzten Bauflächen, so daß hiervon ausgehende Immissionen innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen nicht zu erwarten sind.

8.6. Kläranlage

Der Abstand des Plangebietes zur alten Kläranlage Sögel beträgt ca. 800 m. Auf mögliche Immissionen durch die Kläranlage wird hingewiesen. Auf Grund überwiegender westlicher Windrichtungen ist davon auszugehen, daß diese hier begrenzt bzw. geringfügig auftreten und innerhalb des Plangebietes kaum wahrgenommen werden.

9. Brandschutz

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit den zuständigen Stellen und dem Brandmeister erstellt. Die erforderlichen Straßen sind bereits soweit vorhanden, daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Die Löschwasserversorgung ist bereits gesichert. Zur Deckung des vollen Feuerlöschwasserbedarfs stehen der Samtgemeinde Sögel bzw. der Feuerwehr ausreichende Tanklöschfahrzeuge zur Verfügung.

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

10.1. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Ein Eingriff in den Naturhaushalt wird hervorgerufen durch die Versiegelung der Flächen. Auf Grund der geplanten Baumaßnahmen wird in das Ökosystem des örtlichen Naturhaushaltes nachteilig eingewirkt. Desweiteren wird die Grundwasserneubildung durch die geplante Flächenversiegelung negativ beeinflusst. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erfolgen. Überwiegend werden durch die Planänderung bereits bebaute Flächen in Anspruch genommen. Vorhandener Baum- und Buschbestand wird nur geringfügig im östlichen Bereich, wo noch Freiflächen vorhanden sind, in Anspruch genommen. Dieser Bestand auf dem Flurstück 161/25 setzt sich ausschließlich aus Fichten zusammen. Der Planbereich ist größtenteils auf Grund der vorhandenen Bebauung bis zur zulässigen GRZ versiegelt. Freiflächen sind neben dem Fichtenbestand noch auf den Flurstücken 161/19, 161/26 und 161/28 vorhanden. Eine Versiegelung der freien Bauflächen über das im Ursprungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinaus wird nicht stattfinden. Durch die festgesetzten Baugrenzen und dem zusammenhängenden Bauteppich wird lediglich eine höhere Flexibilität bei der Errichtung weiterer Gebäude ermöglicht.

10.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Die nicht versiegelten Flächen innerhalb der geplanten Bauflächen werden als Garten- und Freiflächen mit ortsüblicher Bepflanzung genutzt. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird der vorhandene Baumbestand durch die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Des weiteren bleiben markante Einzelbäume innerhalb der Bauflächen ebenfalls erhalten. Die festgesetzten Anpflanzungen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen) werden den vorhandenen Baumbestand sinnvoll erweitern. Das anfallende Niederschlagswasser von den geplanten Straßenflächen wird im Ausbaubereich der Straßen durch die bereits vorhandene Verrohrung abgeleitet. Zur Sicherung ausreichender Grundwasserstände wird das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken soweit wie möglich oberirdisch versickern.

10.3. Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet Maßnahmen vorbereitet, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) erfüllen. Der Verursacher eines Eingriffs ist daher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets beinhalten keine für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind. Nach Abwägung aller Belange werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 als zulässig eingestuft, da die Wohnraumbeschaffung und Festsetzung weiterer Mischgebietsflächen mit der dazugehörigen Erschließung und Versorgung der Bevölkerung ein bedeutsamer öffentlicher Belang darstellt. Darüberhinaus stehen der Gemeinde Sögel keine anderen

Flächen mit einer geringeren Eingriffsintensivität in Ortskernnähe zur Verfügung, welche unter dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Wohnbaufläche und Mischgebiet festgesetzt werden könnten.

Durch die angegebenen Maßnahmen erhält die Bauleitplanung die Möglichkeit, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geht die Gemeinde Sögel davon aus, daß der durch den Bebauungsplan Nr. 41 "Im Eickel IV" verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 Abs. 5 Ziffer 7 Baugesetzbuch entsprochen wird.

10.4. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 41 werden bereits baulich genutzt. Sie werden als "allgemeines Wohngebiet" sowie "Mischgebiet" festgesetzt. Insofern wird sich eine Belastung der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Bebauung, aus der festgesetzten Nutzung nicht ergeben. Negative Einflüsse auf die angrenzenden Flächen des Außenbereiches werden nur sehr gering auftreten. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bereits unter Punkt 10.1. - 10.3. dargelegt.

11. Städtebauliche Werte

11.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

| | | |
|--|---------|---------|
| Bruttobauwandfläche | 1,24 ha | = 100 % |
| Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern | 0,03 ha | = 2,4 % |

| | | |
|--------------|---------|----------|
| Nettobauwand | 1,21 ha | = 97,6 % |
|--------------|---------|----------|

max. Grundrißfläche

| | | | | |
|--------------|---|----------|---|----------|
| WA GRZ (0,4) | x | 8.202 qm | = | 3.281 qm |
| MI GRZ (0,6) | x | 3.925 qm | = | 2.355 qm |
| | | Summe | = | 5.636 qm |

max. Geschoßfläche

| | | | | |
|-----------------|---|----------|---|-----------|
| WA II GFZ (0,8) | x | 8.202 qm | = | 6.562 qm |
| MI II GFZ (1,2) | x | 3.925 qm | = | 4.710 qm |
| | | Summe | = | 11.272 qm |

erforderlicher Kinderspielplatz
(2 % der max. Geschoßfläche) 225 qm

11.2. Kosten der Erschließung

Die Erschließungsanlagen sind bereits in ausreichender Form vorhanden, insoweit werden durch den Bebauungsplan Nr. 41 keine Kosten für die Versorgungsträger verursacht.

12. Hinweise

12.1. 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)

12.1. Dorferneuerung

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

13. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Im Eickel IV" der Gemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der

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

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

15. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 (1) BauGB hat die Gemeinde Sögel die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur 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 mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

16. Abwägung

Landkreis Emsland

Stellungnahme vom 24.10.1994

Die in der Verfügung des Landkreises Emsland dargelegte Beurteilung des Bebauungsplanes aus regionalplanerischer und landespflegerischer Sicht wurde mit dem Landkreis Emsland nochmals erörtert. In einem Ortstermin am 08.11.1994 wurde so dann nach nochmaliger Darlegung der Planunterlagen zusammen mit der unteren Naturschutzbehörde, Herrn Habicht, festgesetzt, daß ein entsprechender landespflegerischer Beitrag mit Bilanzierung nicht mehr vorzulegen ist. Die in der Begründung unter Punkt 10 festgesetzten Aussagen über die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft wurden hinsichtlich des Gesprächsergebnisses vom 08.11.1994 ergänzt.

Die aus planungsrechtlicher Sicht dargelegten Anmerkungen sind zur Kenntnis genommen und werden beachtet.

Staatliches Amt für Wasser und Abfall

Stellungnahme vom 20.10.1994

Die im Schreiben vom 20.10.1994 vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei der Durchführung der Planung wird bei der Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und Terrassenflächen das Arbeitsblatt A 138 der ATV beachtet. Den Hinweisen bezüglich des angrenzenden Tankstellengeländes wird bei Vorliegen der Verdachtsmomente entsprochen.

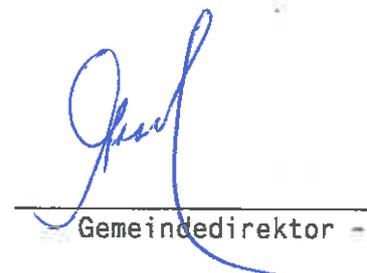
17. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 in der Zeit vom 24.10.1994 bis 24.11.1994 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Sögel ausgelegt und war nebst den darin aufgenommen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 12.12.1994.

Sögel, den 12.12.1994


- Bürgermeister -




- Gemeindedirektor -

Gemeinde Sögel

Clemens-August-Straße 39
49751 Sögel

Anlage zur

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 41
"Im Eickel IV"

der Gemeinde Sögel

Landkreis Emsland

hier: Abwägungsergänzung

U2/17.02.1995
41BE-U2.TXT

Anlage zur Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 41 "Im Eickel IV" der Gemeinde Sögel,
Landkreis Emsland

hier: Abwägungsergänzung
zu Punkt 8.2. der Begründung

Lärmimmissionen aufgrund der Landesstraße - L 53 -

1. Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Landesstraße - L 53 -. Es wurde daher unter Punkt 8.2. der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 eine Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen aufgrund der - L 53 - innerhalb des Plangebietes nach DIN 18005 durchgeführt:

Verkehrsdaten nach Angabe des Straßenbauamtes Lingen (Verkehrszählung 1990):

DTV = 5.262 Kfz/24 h

bzw.

M tags = 616 Kfz/h; p = 9,0 %

M nachts = 53 Kfz/h; p = 11,3 %

Mittelungspegel L 25/m für Straßenverkehr beträgt nach DIN 18005,
Teil 1, Formel 5:

tags L 25/m = 67,6 dB(A)

nachts L 25/m = 57,4 dB(A)

Korrektur: nach DIN 18005, Teil 1, Tabelle 2
für unterschiedliche Straßenoberflächen
L Str0 = -0,5 dB(A)

Korrektur: nach DIN 18005, Teil 1, Bild 4
für unterschiedliche Geschwindigkeit, hier: 50 km/h

L vtags = -4,3 dB(A)

L vnachts = -4,0 dB(A)

nach DIN 18005, Teil 1, Formel 24, ergibt sich ein resultierender Beurteilungspegel bei einem Abstand von 25 m von der Mittelachse der - L 53 -:

tags Lr = 62,8 dB(A)

nachts Lr = 52,9 dB(A)

Die ermittelten Werte sind im anliegenden Übersichtsplan als Isolinie dargestellt.

2. Beurteilung der Lärmimmissionen

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein MI-Gebiet von 60/50 dB(A) nach DIN 18005 bei Straßenlärm werden im Abstand von 25 m von der Mittelachse der - L 53 - geringfügig überschritten (2,8 dB tags/2,9 dB nachts). Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet hat einen mindest Abstand von 50 m zur Mittelachse der L 53. Die Minderung der Lärmimmissionen beträgt nach DIN 18005, Teil 1, Bild 19 aufgrund des Abstandes ca. 4 dB (A). Der Beurteilungspegel für das WA - Gebiet beträgt somit 58,8 dB(A) tags sowie 48,9 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte für ein WA - Gebiet von 55/45 dB(A) nach DIN 18005 bei Straßenlärm werden ebenfalls geringfügig (3,8 dB tags/3,9 dB nachts) überschritten. Die Teilbereiche, in denen eine Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten ist, sind im Übersichtsplan dargestellt.

3. Abwägung

Die Landesstraße -L53- befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebietes. In Folge der unmittelbaren Nähe ist eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 von bis zu 2,9 dB(A) aufgrund der Landesstraße -L53- innerhalb von Teilflächen des festgesetzten Mischgebietes sowie bis zu 3,9 dB(A) innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nicht auszuschließen. Es handelt sich hierbei um eine bestandsgebundene Situation. Art und Ausmaß der Lärmimmissionen sind bekannt und haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz. Die Bauherren errichten daher bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage.

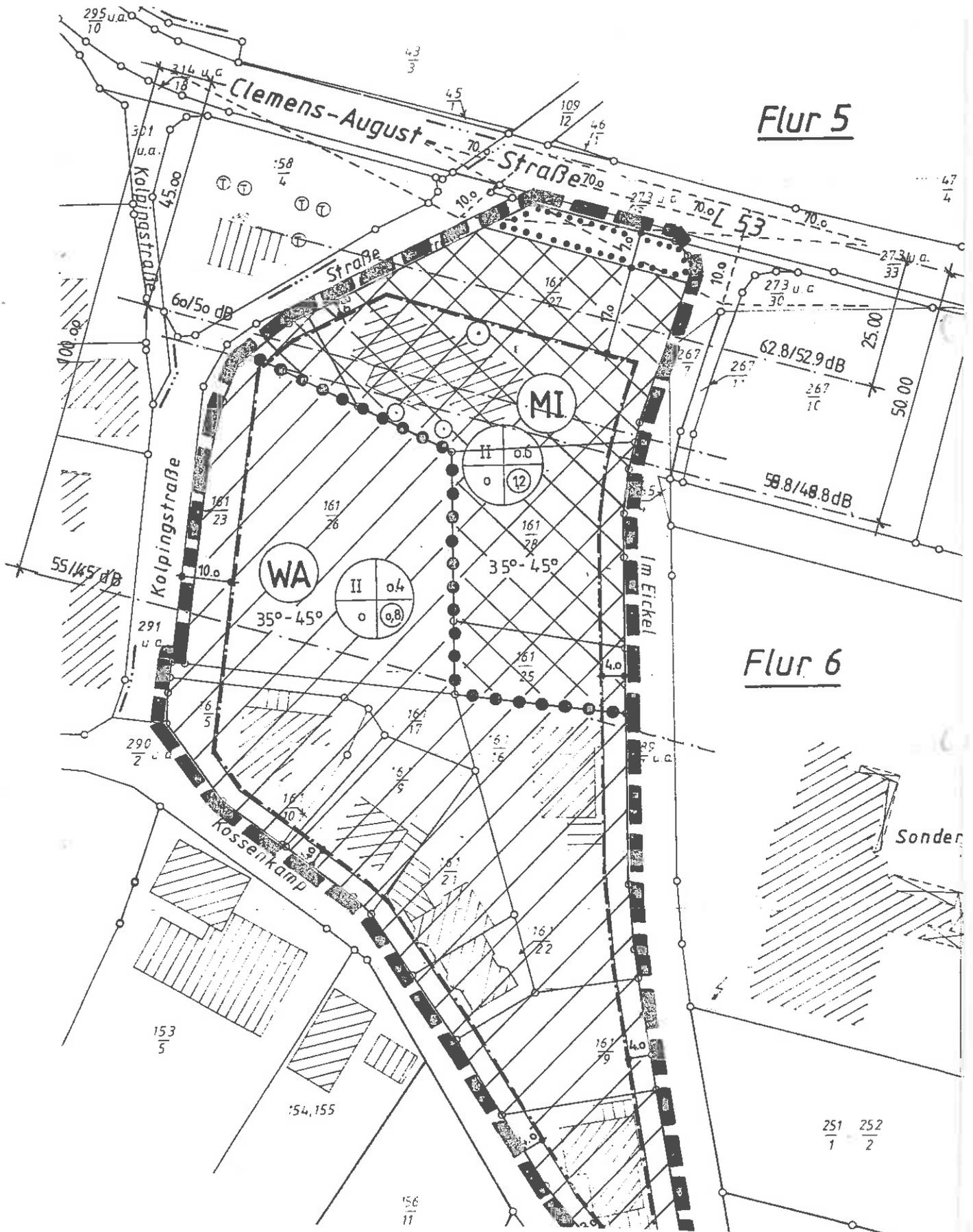
Innerhalb der Gebäude ist davon auszugehen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte auf Grund der konstruktiven Ausbildung der Bauteile, insbesondere der Öffnungen und des Außenmauerwerks, eingehalten werden. Legt man für ein teilweise geöffnetes Fenster eine Minderung des bewerten Schalldämm-Maßes des Bauteiles von 10 dB(A) zugrunde, so wird der schalltechnische Orientierungswert deutlich unterschritten.

Eine Überschreitung ist daher nur auf Außenflächen der nördlichen Teilbereiche zu begrenzen. Passive Schallschutzmaßnahmen können sich naturbedingt nur auf das Gebäudeinnere beziehen. Die Festsetzung aktiver Schallschutzeinrichtungen (Wall, Mauer usw.) wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen abgelehnt. Innerhalb des WA-Gebietes wäre zudem eine Abschirmwirkung durch die Bebauung des Mischgebietes festzuhalten. Diese Abschirmwirkung ist in der aufgeführten Betrachtung nicht berücksichtigt. Die tatsächlichen Immissionen innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes werden daher um einiges geringer sein.

Die Gemeinde Sögel hält daher die geringfügige Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes für zumutbar. Nach neuster Rechtssprechung kann eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Maßgebend sind jedoch die Umstände des Einzelfalles. Die Gemeinde Sögel geht davon aus, daß es durch die Verkehrsbelastung der L 53 hinsichtlich der Lärmimmissionen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Mischgebiets- und der Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes kommt. Sie ist daher der Auffassung, daß trotz der Lärmbelastung aufgrund der L 53 die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gewahrt werden.

Übersichtsplan

M 1 : 1.000



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 7 Jahren seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Sögel schriftlich geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

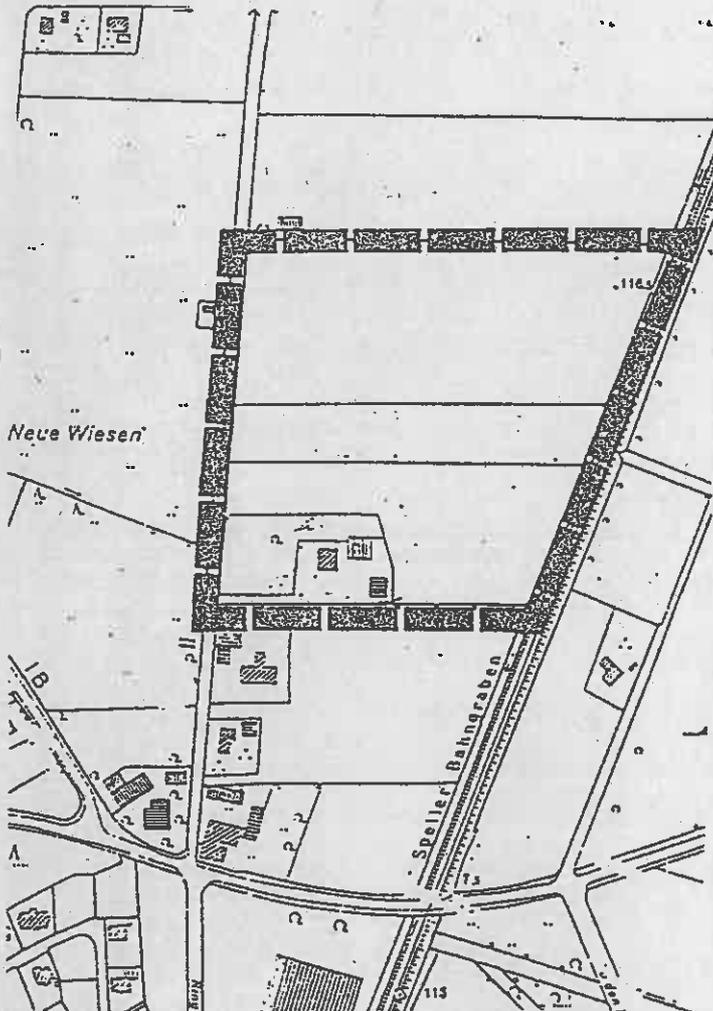
Sögel, 24.03.95

GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

162 Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 53 "Neue Wiesen II" der Gemeinde Spelle

Der vom Rat der Gemeinde Spelle in seiner Sitzung am 21.12.94 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 53 "Neue Wiesen II" einschließlich textlicher Festsetzungen sowie der zugehörigen Begründung, dem hydraulischen Gutachten, dem TÜV-Gutachten und dem Grünordnungsplan sind dem Landkreis Emsland gem. § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) angezeigt worden. Mit Verfügung vom 16.03.95 hat der Landkreis Emsland keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Auf dem beigefügten Kartenausschnitt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 "Neue Wiesen II" schwarz umrandet dargestellt:



Der Bebauungsplan Nr. 53 "Neue Wiesen II" liegt einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie der zugehörigen Begründung, dem hydraulischen Gutachten, dem TÜV-Gutachten und dem Grünordnungsplan ab sofort während der Dienststunden in der Nebenstelle Bauamt des Rathauses, Rignstr. 46, 48480 Spelle, öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 53 "Neue Wiesen II" gem. § 12 Baugesetzbuch rechtsverbindlich geworden.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter 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 Spelle geltend gemacht wird.

Unbeachtlich sind auch Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Spelle unter Darlegung des Sachverhaltes, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, geltend gemacht worden sind.

Spelle, 22.03.95

GEMEINDE SPELLE
Der Gemeindedirektor

163 Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 14 "Kampelhof - Neuaufstellung" der Gemeinde Spelle

Der vom Rat der Gemeinde Spelle in seiner Sitzung am 27.10.94 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 14 "Kampelhof - Neuaufstellung" sowie die zugehörige Begründung sind dem Landkreis Emsland gem. § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) angezeigt worden. Durch die Neuaufstellung tritt der ursprüngliche Bebauungsplan außer Kraft.

Mit Verfügung vom 25.01.95 hat der Landkreis Emsland keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Auf dem beigefügten Kartenausschnitt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 "Kampelhof - Neuaufstellung" schwarz umrandet dargestellt: