

PLANZEICHENERKLÄRUNG

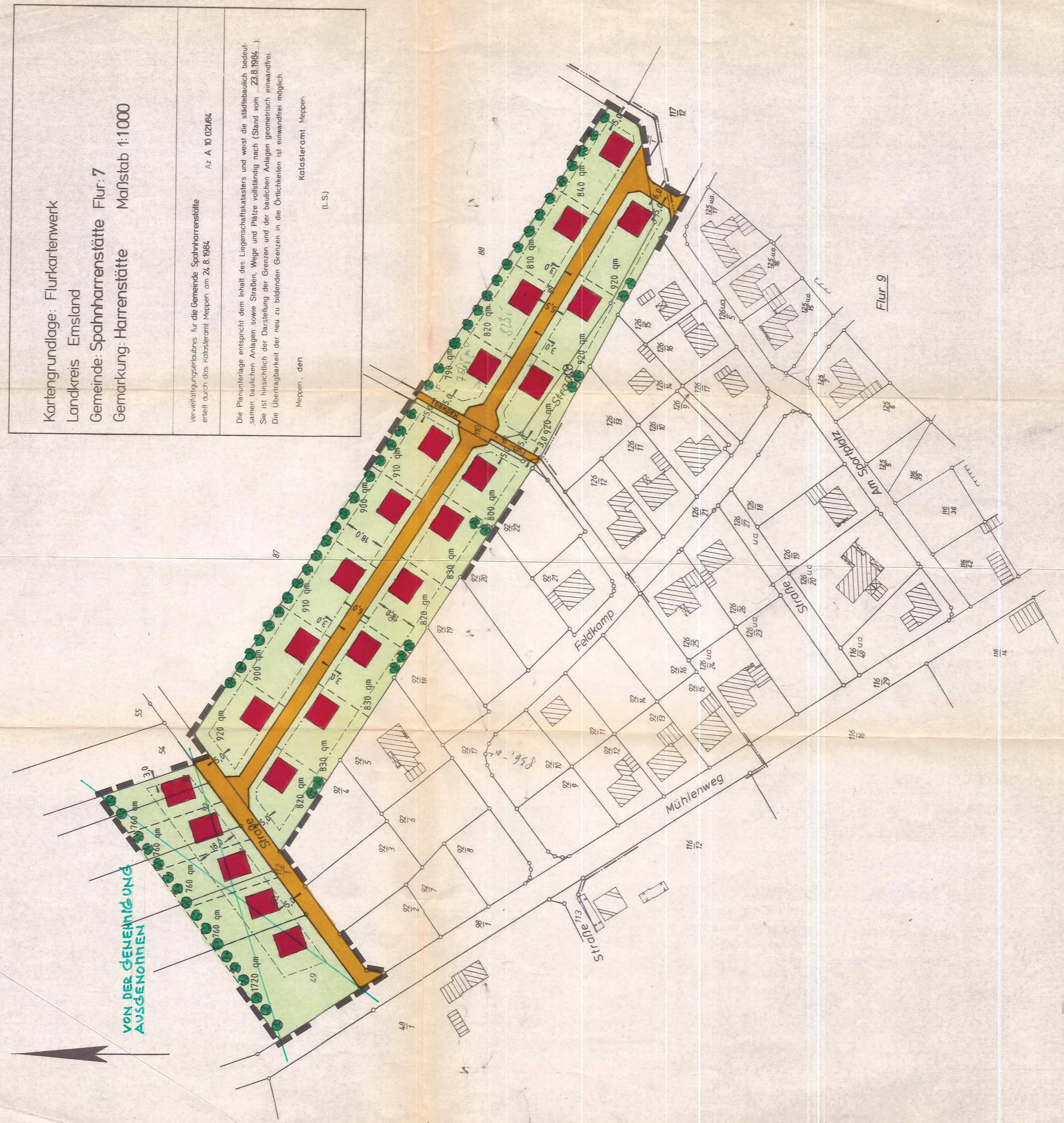
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Parzellierungsvorschlag
- Baugrenze
- Bebauungsvorschlag
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Mögliche Bepflanzung

Kartengrundlage: Flurkartenwerk
Landkreis Emsland
Gemeinde: Spahnharrenstätte Flur: 7
Gemarkung: Harrenstätte Maßstab 1:1000

Verwaltungsentscheidungen für die Gemeinde Spahnharrenstätte
erteilt durch das Katasteramt Meppen am 24.8.1984
Az A 10 02184

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 23.8.1984).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Meppen, den
Katasteramt Meppen
(L.S.)



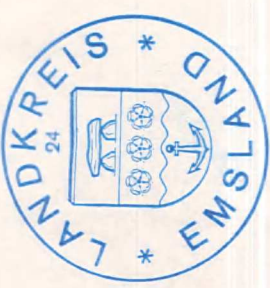
GEMEINDE SPAHNHARRENSTÄTTE

BEBAUUNGSVORSCHLAG

Zum Bebauungsplan Nr. 8

"Hinter dem Sportplatz"

Hat vorgelegen
Meppen, den 20. Feb. 1986
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR



Anerkannt durch Ratsbeschluss in der Sitzung
am 10. Okt. 1985

Bürgermeister

Dipl. Ing. HERMANN ABELN
Stadt- u. Regionalplanung
Ingenieurvermessung
Hauptstraße 25 - 4476 Werlte, Tel. 05951 / 501

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 8

"Hinter dem Sportplatz"

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
 - 4.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse
 - 4.2 Bestand und vorhandene Nutzungen
 - 4.3 Angrenzende Nutzungen
5. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Gemeinde
6. Erschließung und Versorgung
 - 6.1 Verkehrsmäßige Erschließung
 - 6.2 Ruhender Verkehr
 - 6.3 Verkehrssicherheit/Sichtdreiecke
 - 6.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung
 - 6.5 Beseitigung der festen Abfallstoffe
 - 6.6 Energieversorgung
 - 6.7 Immissionen
 - 6.8 Brandschutz
 - 6.9 Kinderspielplätze
 - 6.10 Versorgung mit Gütern den täglichen Bedarfs
 - 6.11 Landschaftspflege
7. Bauliche und sonstige Nutzung
8. Planungsstatistik
9. Planverwirklichung und Kosten
10. Beteiligung der Bürger
11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
12. Verfahrensvermerk

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Neustadt der Gemeinde Spahnharrenstätte. Es schließt nordöstlich und nördlich an ein vorhandenes Wohngebiet an. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete sind bis auf ein paar Bauplätze bebaut, so daß die Gemeinde Spahnharrenstätte zur Zeit kaum Reserverflächen zur Verfügung hat, die kurzfrist als baureife Grundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern an Bauinteressenten vergeben werden könnten. Aus diesem Grund ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes notwendig.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden folgende Planungsziele verfolgt:

- a) Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen, um Bauwilligen ein baureifes Grundstück anbieten zu können.
- b) Erweiterung des vorhandenen Siedlungsansatzes im Ortsteil Neustadt, in dem die zentralen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule, Jugendheim, Gemeindeverwaltung und Sporteinrichtung angesiedelt sind.
- c) Verbesserung des Ausnutzungsgrades der vorgenannten und sonstigen Infrastruktureinrichtungen.
- d) Ausweisung eines Baugebietes auf gemeindeeigener Fläche, zur Kontrolle der Bodenpreise, zur Verhinderung von Bodenspekulation mit baureifen Grundstücken und einer eventuellen Überfremdung.
- e) Sicherung der Eigenentwicklung der Gemeinde Spahnharrenstätte
- f) Aufstellung eines Bebauungsplans, der mindestens den Anforderungen eines 'qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 entspricht.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich.

Eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung gem. § 1 (5) BBauG besteht nicht. Derartige für die Gemeinde bindende planerische Überlegungen sind somit nicht zu berücksichtigen.

Im südlichen Bereich werden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 berührt. Durch textliche Festsetzung ist sichergestellt, daß diese Festsetzungen mit der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft treten.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

4.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse: Mit Ausnahme des Flurstücks 49 befindet sich das Planungsgebiet im Eigentum der Gemeinde Spahnharrenstätte.

4.2 Bestand und vorhandene Nutzungen: Die Flurstücke 89 und 90 werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Flurstück 110 ist ein Feldweg, der aber für die Erschließung landwirtschaftlicher Flächen keine Bedeutung mehr hat. Das Flurstück 112/1 ist ein nicht ausgebauter Feldweg zur Erschließung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen. Die nördlich davon gelegenen Flurstücke 50, 51, 52 und 53 sind Teil einer Waldfläche, die im westlichen Bereich neu aufgepflanzt wurde. Das Flurstück 49 dient landwirtschaftlich als Ackerfläche.

4.3 Angrenzende Nutzungen: Die inngergebietlich vorhandenen Nutzungen setzen sich in nördlicher und östlicher Richtung im Anschluß fort. Südlich und südwestlich des Planungsgebietes liegt das oben angesprochene Wohngebiet.

5. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Gemeinde

Das vorliegende geplante Wohngebiet dient der Eigenentwicklung der Gemeinde Spahnharrenstätte. Die kommunale Planung widerspricht somit keinen übergeordneten Planungszielen.

In der 23. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel ist der fragliche Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Änderung befindet sich ebenfalls im Verfahren, hat aber einen zeitlichen Vorlauf. Flächennutzungsplanung und verbindliche Bauleitplanung erfolgen somit im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BBauG. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BBauG ist beachtet worden. Die Genehmigung des Bebauungsplans ist jedoch erst möglich, wenn die 23. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Bezirksregierung Weser-Ems in Oldenburg erfolgt ist.

6. Erschließung und Versorgung

6.1 Verkehrsmäßige Erschließung: Verkehrsmäßig wird das Baugebiet über die festgesetzte Planstraße sowie den im nördlichen Teil vorhandenen Gemeindeweg erschlossen. Letzterer hat einen Querschnitt von ca. 6,5 m. Diese Breite ist auch für den landwirtschaftlichen Verkehr ausreichend. Die Fläche wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da sie mehrere Funktionen erfüllt.

Die neu festgesetzte Planstraße hat im südlichen Teil einen Querschnitt von 5,5 m und im nördlichen Bereich einen Querschnitt von 6,0 m. Im mittleren Teil wurde eine platzartige Ausweitung geschaffen. Dies wird als sinnvoll angesehen, um beim Ausbau die gradlinige Verkehrsführung zu unterbrechen. Die vom Landkreis Emsland geäußerten Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit im Aufweitungsbereich, wo der Fuß- und Radweg die Planstraße kreuzt, können vom Gemeinderat nicht geteilt werden. Im Rahmen der Ausbauplanung für die Planstraße, wird durch gestalterische Maßnahmen die Verkehrssicherheit in optimaler Weise gewährleistet.

Die neue Planstraße soll später als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Wegen der langgestreckten Form des Planungsgebietes sind jedoch Verschwenkungen der Verkehrsfläche nicht möglich. Durch eine entsprechende Gestaltung der Verkehrsfläche wird jedoch die Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit auf Schrittempo möglich sein. Da die Planstraße eine reine Erschließungsfunktion hat, bietet sich ein verkehrsberuhigter Ausbau an, so daß diese Fläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird.

Von der platzartigen Ausweitung verlaufen in südlicher und nördlicher Richtung Fuß- und Radwege. Beide Verkehrsflächen stellen ein Angebot für Fußgänger und Radfahrer dar, um das geplante Baugebiet fußläufig günstig mit dem vorhandenen Wohngebiet zu verbinden, und in nördlicher Richtung eine Verbindung zur offenen Feldlage im Sinne der Naherholung zu schaffen.

Durch die Straßen 'Am Sportplatz'/'Häger Weg' und 'Am Sportplatz'/'Mühlenweg' ist die Anbindung an das überörtliche Straßennetz hergestellt.

6.2 Ruhender Verkehr: Die erforderlichen Einstellplätze sind von den Eigentümern auf ihren Grundstücken anzulegen.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze werden innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geschaffen. Sie werden beim Straßenausbau durch farblich abgesetztes Pflaster vorgesehen. An diesen Stellen wird dann eine Begegnung von Kraftfahrzeugen nicht mehr möglich sein. Die Schaffung derartiger Situationen ist ein wirksames Mittel zur Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit.

6.3 Verkehrssicherheit/Sichtdreiecke: Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wurden Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von jeweils 20,0 m auf dem Mühlenweg und der in östlicher Richtung verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Dies entspricht der Haltesichtweite bei 50 km/h und ist daher ausreichend. Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Fahrbahnniveau freizuhalten.

An den übrigen Einmündungsbereichen wurden keine Sichtdreiecke festgesetzt. Erfahrungsgemäß verleiten übersichtliche Verkehrsverhältnisse zur Erhöhung der Verkehrsgeschwindigkeit, was den Grundsätzen und Zielen der Verkehrsberuhigung widersprechen würde.

6.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung: Zur Abwasserbeseitigung ist zu bemerken, daß die Samtgemeinde Sögel für das vorhandene Baugebiet bereits eine zentrale Abwasserbeseitigung -Schmutzwasserkanalisation mit Kleinkläranlage- betreibt. Die Kleinkläranlage ist noch in der Lage, zusätzliche Abwasser aus dem neu geplanten Baugebiet aufzunehmen.

Nach der Abwasserrahmenplanung für die Samtgemeinde Sögel ist beabsichtigt, zu gegebener Zeit die Kleinkläranlage (300 EGW) außer Betrieb zu nehmen und die gesamten Abwässer aus der Gemeinde Spahnharrenstätte über eine Abwasserdruckrohrleitung zur Kläranlage nach Sögel zu pumpen.

Sofern bis zur Fertigstellung der ersten Gebäude der Anschluß an das Klärwerk in Sögel noch nicht fertig ist, wird das Gebiet an die vorhandene Kleinkläranlage angeschlossen. Im Mühlenweg und den vorhandenen Gemeindestraßen liegt jeweils ein entsprechender Schmutzwasserkanal mit einem Durchmesser von 200 mm. Das Planungsgebiet wird daran angeschlossen.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über einen Regenwasserkanal der örtlichen Vorflut zugeführt. Eine Verrieselung des Regenwassers der Pflaster- und Dachflächen im Planungsgebiet ist aufgrund der lehmhaltigen Grundverhältnisse nicht möglich. Seitens der Gemeinde wird auf eine sparsame Bodenversiegelung geachtet und hingewirkt. Der erforderliche Regenwasserkanal wird an den im vorhandenen Wohngebiet bereits verlegten Kanal angeschlossen.

Eine hydraulische Berechnung liegt der vorhandenen Oberflächenentwässerung nicht zugrunde. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung wird ein entsprechender technischer Nachweis bezüglich der Ableitung des anfallenden Regenwassers geführt.

Die Gemeinde hat hydraulische Berechnungen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erstellen lassen. Diese haben zu dem Ergebnis geführt, daß in Teilbereichen das vorhandene Entwässerungssystem unzureichend ist. Die Gemeinde wird dem Wasserwirtschaftsamt diese hydraulischen Berechnungen zur Stellungnahme und Prüfung zuschicken und die erforderlichen Baumaßnahmen durchführen, sobald es die Haushaltssituation zuläßt. Die Bedenken des Wasserwirtschaftsamtes sind damit berücksichtigt worden.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser in ausreichender Güte und Menge wird durch den Anschluß an das Netz des Wasserbeschaffungsverbandes

'Hümmeling' mit Sitz in Werlte sichergestellt. In diesem Zusammenhang wird besonders darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan Nr. 8 gem. Raumordnungsprogramm in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung liegt. Darin sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß es in seiner Eignung möglichst nicht beeinträchtigt wird. Es wird daher seitens der Gemeinde auf eine sparsame Versiegelung der Bebauungsflächen hingewirkt werden.

6.5 Beseitigung der festen Abfallstoffe: Die anfallenden festen Abfallstoffe werden durch die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Emsland abgefahren.

6.6 Energieversorgung: Die Versorgung des Planungsgebietes mit der notwendigen Energie, wird durch den Anschluß an das vorhandene Netz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE) gesichert.

6.7 Immissionen: Im Planungsgebiet sind weder Geruchsbelästigungen seitens landwirtschaftlicher Betriebe noch Geräuschimmissionen der Ortsdurchfahrt zu befürchten.

Denkbar sind lediglich sporadisch auftretende Gerüche bei Ausbringen von Gülle auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Diese Belastungen sind von den künftigen Bewohnern hinzunehmen und verstoßen nicht gegen gesunde Wohnverhältnisse und -bedürfnisse gem. § 1 (6) BBauG. Von den Landwirten sind die notwendigen Maßnahmen zur Minimierung der Geruchsbelästigung durchzuführen.

In der Nähe des Planungsgebietes ist ein Schießstand vorhanden. Dieser wird 1 x jährlich vom Schützenverein anlässlich der Ermittlung des Schützenkönigs genutzt. Zusätzlich wird der Schießstand von einer Schießgruppe einmal pro Monat für ca. 1 Stunde zu Schießübungen mit Kleinkalibergewehren genutzt. Diese geringe Frequentierung führt zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung der angrenzenden und geplanten Wohnnutzung.

Zur Erhöhung der Sicherheit ist der Stand von Wällen und Mauern eingeraht. Hieraus ergibt sich auch eine Schallschutzwirkung. In einem Gespräch mit Anwohnern stellte sich heraus, daß die Schießübungen in der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu registrieren sind.

Die Erstellung eines umfangreichen Lärmgutachtens durch die Einschaltung eines Sachverständigen hält der Gemeinderat nicht für erforderlich. Die Bedenken des Landkreises werden daher in diesem Fall zurückgewiesen. Die Gemeinde wird allerdings einen Schießsachverständigen einschalten.

Die Gemeinde hat am 17.07.1985 einen Ortstermin mit einem Schießsachverständigen durchgeführt. Daraufhin ist folgendes Gutachten erstellt worden:

"Mögliche Immissionen beim Schießstand:

1. Geschoßknall
2. Mündungsknall
3. Geräusche durch Transport der Scheibenwagen.
4. Aufschlageräusch des Geschosses auf die Scheiben bzw. Kugelfang.

Beim vorhandenen 50 m KK-Stand ist folgendes gegeben:

1. Geschoßknall entfällt, da KK-Geschosse unter Schallgeschwindigkeit (ca. 300/320 m/Sek) liegen
2. Der Mündungsknall ist vorhanden. Es wird aber im vorliegenden Fall durch eine 10 m lange Schleuse, die nur in Schußrichtung offen ist, stark reduziert. Theoretisch kann man den Mündungsknall durch schallabsorbierende Materialien noch weiter reduzieren.
3. Scheibentransport entfällt, da zur Zeit Scheibenautomaten verwendet werden.
4. Das Aufschlageräusch auf die Automaten dürfte im vorliegenden Fall die stärkste Lärmquelle darstellen. Aber auch hier sind ggf. Möglichkeiten durch bauliche Maßnahmen gegeben, diesen Lärm zu dämpfen.

Hinzu kommt, daß der Stand östlich, und damit günstig in Bezug auf die vorherrschenden West-Südwestwinde zum Baugebiet liegt.

....

Ferner ist der Abstand mit ca. 80 m bzw. 130 m bis zum Kugelfang nicht unerheblich.

Die für reine Wohngebiete zugelassenen Immissionsrichtwerte von 50 dB (A) werden mit Sicherheit bei normalen Witterungsverhältnissen nicht erreicht.

Aus meiner Sicht bestehen daher gegen die vorliegende Bauleitplanung keine Bedenken, zumal ggf. noch genügend Möglichkeiten bestehen, die Schallschutzmaßnahmen durchzuführen."

Die Bedenken des Landkreises Emsland sind damit berücksichtigt worden. Sollte durch eine Veränderung des Schießbetriebes, der zulässige Planungsrichtpegel im angrenzenden Wohngebiet überschritten werden, wird die Gemeinde durch geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen am Schießstand für Abhilfe sorgen.

6.8 Brandschutz: Die erforderlichen Maßnahmen des Brandschutzes werden in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt. Dies bedeutet, daß die Löschwasserversorgung so erstellt wird, daß ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/sec. vorhanden ist ($\emptyset$ der Leitung mindestens 100 mm).

Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Ortsbrandmeister festgelegt.

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, wird eine durchgehende Fahrgasse von mindestens 3,0 m Breite für Rettungs- und Löschfahrzeuge dauernd freigehalten. Im übrigen wird die geplante Straße vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Grundstücken gelangen können.

....

6.9 Kinderspielplätze: Im angrenzenden Wohngebiet ist ein Kinderspielplatz vorhanden. (Flurstück 126/13) Dieser hat eine Größe von 1.069 m². Im gesamten Versorgungsbereich (vorhandenes Wohngebiet und vorliegendes Planungsgebiet) werden im Endzustand ca. 75 Wohnhäuser stehen, die fast ausschließlich als Einfamilienhäuser ausgelegt sind. Dies ergäbe bei einer angenommenen Geschloßfläche von 200 m² pro Wohnhaus, eine Geschloßfläche von 15.000 m². Gemäß § 3 (2) des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes vom 6. Februar 1973 sind 2 % der zulässigen Geschloßfläche als nutzbare Kinderspielplatzfläche zu schaffen. Ausgehend von der angenommenen Geschloßfläche ergäbe sich eine erforderliche nutzbare Spielplatzfläche von 300 m². Ohne weiteren Nachweis ist daher ersichtlich, daß der vorhandene Kinderspielplatz ausreichend ist.

Weiter ist zu berücksichtigen, daß sich in ländlicher Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Befriedigung des Bewegungsbedürfnisses für die Kinder bieten. Außerdem steht auf der nahegelegenen Sportplatzfläche ebenfalls ein Kinderspielplatz zur Verfügung.

6.10 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs: Die Versorgung der künftigen Wohnbevölkerung des Planungsgebietes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist durch das Angebot in der Gemeinde Spahnharrenstätte gesichert.

6.11 Landschaftspflege: Bei Betrachtung der Planzeichnung fällt auf, daß das Gebiet gegenüber der freien Landschaft nicht durch einen Pflanzstreifen begrenzt wird.

Da im nördlichen Bereich Waldflächen angrenzen, ist hier eine Einbindung in die Landschaft gegeben. Im nordöstlicher Richtung wird aus zwei Gründen auf eine derartige Festsetzung verzichtet:

- a) Seitens der Gemeinde ist eine Erweiterung des Wohngebietes in nordöstlicher Richtung vorgesehen.

- b) Die Grundstückseigentümer und Hauseigentümer werden ihren Privatbereich durch entsprechende Anpflanzungen an der nordöstlichen Grenze gegen fremde Einsichtnahme schützen, und so eine gewisse landschaftliche Einbindung schaffen.

Aus landespflegerischer, raumordnerischer und regionalplanerischer Sicht wird -wie bereits in der 23. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Sögel aufgeführt- für den verlorgenehenden Waldbestand eine Ersatzaufforstungsfläche angelegt. Die Ersatzaufforstung wird in der kommenden Pflanzperiode durchgeführt. Die Ausführung der Maßnahme wird dem Amt für Regionalplanung und Landespflege anschließend angezeigt.

Für die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur Abgrenzung von Baugebiet und angrenzendem Wald -wie vom Forstamt vorgeschlagen- sieht der Gemeinderat kein Erfordernis. Ablagerungen von Gartenabfällen etc. oder andere Übergriffe auf den Wald werden nicht erfolgen. Die Gemeinde wird solche Handlungen unterbinden.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Baugebiet wurde als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung bewegt sich innerhalb des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (3) BBauG. Bereits in der 23. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Erforderlichkeit eines Baugebietes an dieser Stelle nachgewiesen und eine Wohnbaufläche dargestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde überwiegend mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Dieses Maß bewegt sich innerhalb des Rahmens des § 17 (1) BauNVO. Die Anzahl der zulässigen Geschosse wurden auf ein Geschöß beschränkt, wobei in offener Bauweise lediglich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen wurden. Die im vorhandenen Wohngebiet angrenzende Bebauung besteht bereits in erster

Linie aus eingeschossigen Gebäuden. Diese Entwicklung soll in das neue Baugebiet hinein fortgeführt werden. Der städtebaulich sinnvolle Trend zu kleineren Grundstücken und damit verdichteter Bauweise macht größtenteils die Ausschöpfung der Möglichkeiten des § 17 (1) BauNVO erforderlich. Lediglich auf dem Flurstück 49 wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung nicht erreicht. Hierfür waren städtebauliche Gründe maßgebend. Zur Sicherung des beabsichtigten harmonischen städtebaulichen Gesamtbildes, scheint es notwendig zu sein, den überbaubaren Bereich nicht größer als vorgesehen festzusetzen. Da dann aber nicht die Werte von GFZ = 0,5 und GRZ = 0,4 erreichbar sind, werden für diesen Bereich geringere Maße baulicher Nutzung festgesetzt.

Um die im angrenzenden Wohngebiet städtebauliche Entwicklung fortzusetzen, wurden einige textliche Festsetzungen getroffen.

Ohne Begrenzung der Höhenlage im Bebauungsplan sind auf grund der Bestimmungen der NBauO Sockelhöhen bis zu 1,60 m über Gebäudeoberfläche nicht auszuschließen. Ein solches Herausragen aus der Umgebung ist im Hinblick auf das Gesamtbild des Baugebietes nicht erwünscht. Daher wurde eine Höhenbeschränkung von 0,50 m festgesetzt.

Die Gemeinde wird frühzeitig die Straßenplanung erstellen lassen, so daß anhand des dann vorliegenden Deckenhöhenplans die Festlegung der Sockelhöhe möglich ist. Mit dieser Festsetzung wird die Voraussetzung für eine einigermaßen einheitliche und harmonische Höhenstruktur der einzelnen Gebäudesockel geschaffen.

Auch wenn die überbaubaren Bereiche auf den Grundstücken so bemessen sind, daß eine gewisse Gestaltungsfreiheit verbleibt, kann in Einzelfällen eine

....

Überschreitung von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus erforderlich werden, um z.B. das für die individuellen Wohnbedürfnisse einzelner Bauinteressenten erforderliche Raumprogramm besser unterzubringen und um durch Freihaltung bestimmter Grundstücksflächen unter Berücksichtigung besonderer Grundstückssituationen den Wohnwert zu steigern. Aus diesem Grunde wurde durch Text festgesetzt, daß die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Emsland im Einvernehmen mit der Gemeinde ein Überschreiten der Baugrenzen um nicht mehr als 2,0 m, jedoch mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche des Gebäudes zulassen kann. Hierbei handelt es sich um eine Ausnahme gem. § 31 (1) BBauG.

Wegen der im Querschnitt begrenzten Verkehrsflächen wurde festgesetzt, daß der Stauraum zwischen Garagentor und Verkehrsfläche mindestens 5,0 m betragen muß. Damit ist sichergestellt, daß Teile der PKW nicht in den Verkehrsraum hineinragen.

Es soll vermieden werden, daß einzelne Flachdächer die gewünschte städtebauliche Struktur stören. Aus diesem Grunde wurde gestalterisch festgesetzt, daß im Planungsgebiet nur Sattel- und Walmdächer zulässig sind.

8. Planungsstatistik

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,04 ha	=	86,8 %
Verkehrsflächen:			
- öffentliche	0,09 ha	=	3,8 %
- besonderer Zweckbestimmung	0,21 ha	=	9,0 %
- Fuß- und Radweg	0,01 ha	=	0,4 %
Gesamtfläche	2,35 ha	=	100,0 %

9. Planverwirklichung und Kosten

Bezüglich künftiger Baumaßnahmen wird auf folgendes hingewiesen: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde melde-

....

pflichtig sind. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978) Es wird gebeten diese Funde unverzüglich dem Landkreis Emsland als unterer Denkmalschutzbehörde zu melden.

Innerhalb des vorgesehenen Querschnitts von minimal 5,5 m ist es möglich alle Versorgungsleitungen unterzubringen. Für die Bauzeit wird eine Baustraße eingerichtet. Der endgültige Ausbau erfolgt, nachdem die Baumaßnahmen größtenteils abgeschlossen sind. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen werden mit allen Erschließungsträgern rechtzeitig Koordinationsgespräche geführt, so daß ein optimaler Ablauf der Erschließungsmaßnahmen gewährleistet wird. Auch das Fernmeldeamt Osnabrück wird dann rechtzeitig informiert.

Nach überschlägiger Ermittlung betragen die Kosten für:

- Straßenbau	ca. 220.000,00 DM
- Regenwasserkanalisation	ca. 50.000,00 DM
- Schmutzwasserkanalisation	ca. 1.600,00 DM/Anschluß
- Wasserversorgung	ca. 1.000,00 DM/Anschluß

Der von der Gemeinde zu tragende Anteil der Erschließungskosten beträgt demnach ca. 27.000,00 DM.

Die erforderlichen kommunalen Mittel werden im Rahmen des Investitionshaushalts zur Verfügung gestellt.

10. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 2 a (2) BBauG hat die Gemeinde 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 legt den Entwurf des Bebauungsplanes mit Entwurfsbegründung gemäß § 2 (6) BBauG auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung werden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind, wurden frühzeitig gem. § 2 (5) BBauG an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 2 (5) BBauG setzte die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist. Die vorgebrachten Bedenken und/oder Anregungen wurden ausführlich im Rat diskutiert und größtenteils bei der Planung berücksichtigt worden.

12. Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom 2. Juli 1985 bis 12. Aug. 1985 öffentlich im Büro der Gemeinde ausgelegt und war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 10. Okt. 1985

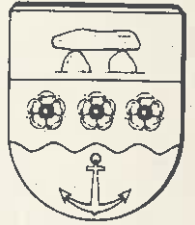
Spahnharrenstätte, den 10. Okt. 1985

.....
Bürgermeister *iv*

.....
Gemeindedirektor

AMTSBLATT

für den Landkreis Emsland

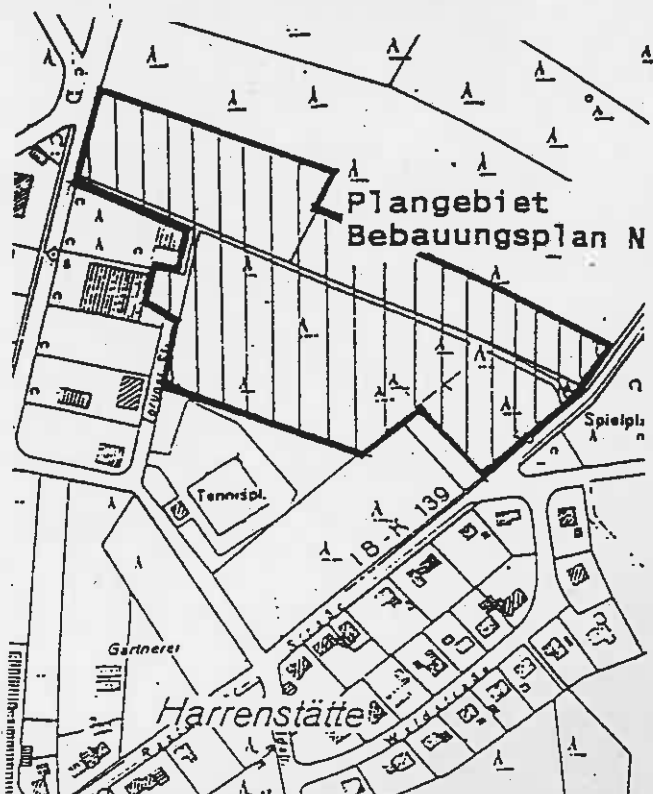


1997

Ausgegeben in Meppen am 15.10.97

Nr. 23

	Inhalt	Seite		Inhalt	Seite
A.	Erlasse, Bekanntmachungen und Verfügungen von Landesbehörden		428	3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 755 der Stadt Meppen; Ortsteil Versen; Baugebiet: "Zwischen Heerweg und Pappelallee" - Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB -	395
B.	Satzungen, Verordnungen, Rundverfügungen und Bekanntmachungen des Landkreises		429	Bebauungsplan Nr. 43/III "Gewerbe- und Industriegebiet Nord, Teil III". 1. Änderung, der Stadt Papenburg	396
419	Sitzung des Ausschusses für Kultur und Tourismus	388	430	Bebauungsplan Nr. 42/IV "Hafen- und Industriegebiet Nord, Teil 4" der Stadt Papenburg	396
C.	Satzungen, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände		431	Hauptsatzung der Gemeinde Rastdorf	397
420	Satzung über Aufwands-, Verdienstausfall- und Auslagenentschädigung für Ratsmitglieder und der sonstigen ehrenamtlich tätigen Personen der Gemeinde Bockhorst	388	432	Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Rhede (Ems) für das Haushaltsjahr 1997 vom 18.06.97	398
421	Satzung über die Reinigung der öffentlichen Straßen und Wege in der Gemeinde Geeste	389	433	Bauleitplanung der Gemeinde Spahnharrenstätte, Bebauungsplan Nr. 10 "Gewerbegebiet" Durchführung des Anzeigeverfahrens	398
422	Verordnung über Art und Umfang der Straßenreinigung in der Gemeinde Geeste	391	434	I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Samtgemeinde Spelle für das Haushaltsjahr 1997 vom 16.07.97	399
423	Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Zwischen Venekampweg und Golfplatz Düneburg", Ortsteil Altharen, mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung der Stadt Haren (Ems)	393	435	I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Spelle für das Haushaltsjahr 1997 vom 10.07.97	399
424	1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 22 der Stadt Lingen (Ems) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 156 - Änderung Nr. 3; Baugebiet: "Westlich der Schillerstraße"	393	436	Bebauungsplan Nr. 49 "Adorf" der Gemeinde Twist	400
425	Bebauungsplan Nr. 148 - Teil III mit baugestalterischen Festsetzungen; Baugebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Am Sender" der Stadt Lingen (Ems)	394	437	Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung des Wegezweckverbandes Aschendorf-Hümmeling für das Haushaltsjahr 1997 vom 10.06.97	400
426	Inkrafttreten des Bebauungsplanes "Wochenendhausgebiet Wintermann" - 2. Änderung - der Gemeinde Lünne	394	438	Satzung des Wasser- und Bodenverbandes "Giegel-Aa" in Schapen im Landkreis Emsland	401
427	Bekanntmachung einer Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (Hähnchenmaststall: Herr Willi Schulte und Herr Laurenz Schepergerdes, Meppen) der Stadt Meppen	395	439	Satzung des Wasser- und Bodenverbandes "Spelle-Lünne" in Spelle im Landkreis Emsland	407
			D.	Sonstige Veröffentlichungen	



Der Bebauungsplan liegt mit Begründung bei der Gemeinde Spahnharrenstätte. Hauptstr. 41, 49751 Spahnharrenstätte, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich.

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 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 Spahnharrenstätte geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Spahnharrenstätte, 17.09.97

GEMEINDE SPAHNHARRENSTÄTTE
Der Gemeindedirektor

434 I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Samtgemeinde Spelle für das Haushaltsjahr 1997 vom 16.07.97

1. I. Nachtragshaushaltssatzung

Aufgrund des § 87 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Samtgemeinde Spelle in der Sitzung am 16.07.97 folgende I. Nachtragshaushaltssatzung für das Haushaltsjahr 1997 beschlossen:

§ 1

Mit dem I. Nachtragshaushaltsplan werden

	erhöht bzw. vermindert um	u. damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplanes einschl. des Nachtrages gegenüber bisher	nunmehr fest- gesetzt auf
	DM	DM	DM
im Verwaltungshaushalt			
die Einnahmen	- 229 100	16 538 200	16 239 100
die Ausgaben	- 229 100	16 538 200	16 239 100
im Vermögenshaushalt			
die Einnahmen	+ 204 900	4 322 200	4 527 100
die Ausgaben	+ 204 900	4 322 200	4 527 100

§ 2

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Kreditermächtigung) wird gegenüber der bisherigen Festsetzung in Höhe von 816 600 DM nicht verändert.

§ 3

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird gegenüber der bisherigen Festsetzung in Höhe von 120 000 DM um 591 200 DM erhöht und damit auf 711 200 DM neu festgesetzt.

§ 4

Der Höchstbetrag, bis zu dem Kassenkredite aufgenommen werden dürfen, wird gegenüber dem bisherigen Höchstbetrag von 2 756 300 DM um 49 800 DM vermindert und damit auf 2 706 500 DM neu festgesetzt.

§ 5

Der Umlagesatz für die Samtgemeindeumlage in Höhe von 40 v. H. der Steuerkraftzahlen der

Grundsteuer A
der Gewerbesteuer,

Grundsteuer B,
des Gemeindeanteils an der
Einkommensteuer und der
Zuweisung nach § 15 NFAG

wird nicht verändert.

§ 6

Der Höchstbetrag der im Sinne von § 89 Abs. 1 der Nds. Gemeindeordnung als unerheblich geltenden über- und außerplanmäßigen Ausgaben wird nicht geändert.

Spelle, 16.07.97.

SAMTGEMEINDE SPELLE

Löcken
Samtgemeindebürgermeister

Thele
Samtgemeindedirektor

2. Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung

Die vorstehende I. Nachtragshaushaltssatzung für das Haushaltsjahr 1997 wird öffentlich bekanntgemacht.

Die nach §§ 92 Abs.2 und 91 Abs. 4 in Verbindung mit § 71 Abs.2 der Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Neufassung vom 22.08.96 (Nds. GVBl. S. 382) und § 18 Abs. 6 des Nds. Gesetzes über den Finanzausgleich (NFAG) vom 19.12.95 (Nds. GVBl. S. 463) in Verbindung mit § 76 Abs. 2 NGO erforderliche Genehmigung ist durch den Landkreis Emsland am 25.09.97 unter dem Aktenzeichen 202-15-2/10 erteilt worden.

Der I. Nachtragshaushaltsplan liegt nach § 86 Abs. 2 Satz 3 NGO in der Zeit vom 16.10.97 bis 27.10.97 während der Dienststunden im Rathaus der Samtgemeinde Spelle, Zimmer 24 der Nebenstelle, Ringstr. 36, in 48480 Spelle, öffentlich aus.

Spelle, 02.10.97

SAMTGEMEINDE SPELLE
Der Samtgemeindedirektor

435 I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Spelle für das Haushaltsjahr 1997 vom 10.07.97

1. I. Nachtragshaushaltssatzung

Aufgrund des § 87 der Nds. Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Spelle in der Sitzung am 10.07.97 folgende I. Nachtragshaushaltssatzung für das Haushaltsjahr 1997 beschlossen:

§ 1

Mit dem I. Nachtragshaushaltsplan werden

	erhöht bzw. vermindert um	u. damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplanes einschl. des Nachtrages gegenüber bisher	nunmehr fest- gesetzt auf
	DM	DM	DM
im Verwaltungshaushalt			
die Einnahmen	+ 188 200	8 409 600	8 597 800
die Ausgaben	+ 188 200	8 409 600	8 597 800
im Vermögenshaushalt			
die Einnahmen	+ 473 100	5 991 000	6 464 100
die Ausgaben	+ 473 100	5 991 000	6 464 100