



# B e g r ü n d u n g

=====

zum Bebauungsplan "Am Holtberg" vom 8. 5. 1978  
der Gemeinde Stavern  
Landkreis Emsland

-----

## 1. Allgemeines

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Stavern. Es wird begrenzt im Norden durch die Parzellen 17/27 - 17/51 und eine Gemeindestraße (149/2), im Osten durch die Parzellen 75 - 79, im Süden durch die Parzellen 60/10 - 60/55 und im Westen durch die Parzellen 60/36, 17/19 teilweise und 17/11 teilweise.

Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als Wohnbaufläche ausgewiesen.

## 2. Planungsabsichten

Die Gemeinde Stavern beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung zur Verfügung zu stellen.

Das Gebiet ist 'Allgemeines Wohngebiet', in eingeschossiger Bauweise ausgewiesen. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Dachneigung ist aus dem Plan ersichtlich.

Im Plangebiet ist ein Kinderspielplatz von ca. 900 qm Größe ausgewiesen.

## 3. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

	Bruttobauland	3,33 ha	=	100,0 %
Verkehrsfläche	0,73 ha	=	21,9 %	
Grünfläche	0,09 ha	=	2,7 %	
Summe	0,82 ha	=	24,6 %	
	Nettobauland	2,51 ha	=	75,4 %

Geschoß	Gebäude	Fläche	GRZ	max.überb.	GFZ	max. Ge-
		qm		Fläche	qm	schoßfl. qm
I	26	25.100	0,4	10.040	0,4	10.040
=====						
erf.K.Sp.F1	WE	EW				
201	26	78				
=====						

Gemäß Nieders. Kinderspielplatzgesetz sind 2 % der Geschoßfläche als Kinderspielplatz zu erstellen, d.h. 201 qm.

Im Plangebiet sind ca. 900 qm als Kinderspielplatz ausgewiesen.

#### 4. Verkehrliche Erschließung

Der überörtliche Anschluß dieses Gebietes ist durch die K 5 gewährleistet.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über bereits vorhandene und auszubauende Straßen. Neu anzulegen ist die Straße im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, die rechtwinklig auf die bereits vorhandene Straße einmündet. Weiterhin sind eine Stichstraße im nordöstlichen Bereich und eine Erschließungsstraße neu auszubauen. Die Erschließungsstraße sollte bei späterer Planung Anschluß nach Süden haben.

Die vorhandenen und neu zu erstellenden Straßen erhalten eine Ausbaubreite von 10 m bzw. 8,5m.

Öffentliche Parkflächen sind in ausreichender Zahl als Parkbuchten an den Straßen ausgewiesen. Private Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

#### 5. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Vorerst sind für die Wohngebäude Dreikammerkläranlagen vorgesehen. Ein überörtlicher Anschluß an eine zentrale Kläranlage ist noch nicht in Aussicht gestellt.

#### 6. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Sämtliche Wohngebäude werden satzungsgemäß durch den Landkreis Emsland entsorgt.

#### 7. Kosten der Durchführung

Nach überschlägiger Berechnung betragen die Kosten der Erschließungsmaßnahmen:

a) für die Anlagen der Straßen- flächen, Parkplätze und Fuß- wege einschl. Straßenentwässerung und Beleuchtung		
ca. 3.580 qm x 60,-- DM	DM 214.800,--	
davon zu Lasten der Gemeinde 10%		DM 21.480,--
b) Grünfläche		
ca. 900 qm x 30,-- DM	DM 27.000,--	
davon zu Lasten der Gemeinde		<u>DM 2.700,--</u>
Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Gesamtkosten		DM 24.180,-- =====

Verwirklichung:

Im Haushalt des Jahres *1979* sind vorgesehen *10.000,-* DM  
Im Haushalt des Jahres *1980* sind vorgesehen *14.180,-* DM

8. Gestalterische Festsetzungen

Für das Gebiet des Bebauungsplanes sind folgende Dachneigungen festgesetzt. Für den nördlichen Bereich 28 - 36 Grad, für den südlichen Bereich 40 - 48 Grad.

Die Aufteilung wurde aus folgenden Gründen vorgenommen:  
An der K 5 ist eine Bebauung mit einer Dachneigung von mindestens 45 Grad vorhanden. Der Plan beabsichtigt, diese Bebauung im südlichen Teil des Plangebietes fortzusetzen, so daß ein zusammenhängender Bereich mit größerer Dachneigung entsteht. Es wurde daher eine Dachneigung von 40 - 48 Grad festgesetzt.

Im nördlichen Bereich zur freien Landschaft hin ist eine flachere Bebauung (28 - 36 Grad) vorgesehen, um das Gesamtgebiet abzurunden. Bei dieser Aufteilung wurden außerdem die Wünsche der Bauinteressenten berücksichtigt.

9. Sonstige Maßnahmen

Nachrichtliche Übernahme:  
Laut Stellungnahme der Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat für Bodendenkmalspflege, ist folgendes zu beachten:

"Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Ausgrabungsgesetz vom 26.3.1915 §§ 5 bis 6 für die Regierungsbezirke Aurich und Osnabrück.)

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- und Stadtverwaltung zu melden, die sofort den Verwaltungspräsidenten (Dez. 204.2) benachrichtigen wird."

Die Landbauaußenstelle Meppen hat in ihrer Stellungnahme vom 26. 7. 1978 angeregt das Baugebiet als 'Dorfgebiet' auszuweisen.

Diese Anregung wird aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt:

- a) Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als Wohnbaufläche dargestellt. Gemäß § 8 (2) BBauG sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
- b) Im angrenzenden Bereich sind keine Vollerwerbshöfe vorhanden.
- c) Das Gebiet grenzt an forstwirtschaftlich genutzte Flächen und nur zum kleinen Teil an landwirtschaftliche Nutzflächen.
- d) Im Gebiet sollen nur Wohngebäude erstellt werden, die der Eigenentwicklung des Ortes Stavern dienen.

#### Verfahren

Die Gemeinde Stavern behält sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des IV. und V. Teiles des BBauG vor. Sollte es zu entschädigungspflichtigen Eingriffen kommen, wird nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes verfahren.

Bearbeitet:

Planungsbüro Nolte - Hütker  
4500 Osnabrück, den 8. 5. 1978

  
.....  
- Hütker -

Stavern, den - 1. Dez. 1978

  
.....  
- Bürgermeister -



  
.....  
- Ratsherr -

mit Ausnahme der Punkte 8 und 9,

Diese Begründung hat in der Zeit vom **- 6. Juli 1978** bis **- 7. Aug. 1978** öffentlich ausgelegen.

Stavern, den **- 1. Dez. 1978**

.....  
- Gemeindedirektor -



Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom **- 4. Okt. 1978** zugrunde gelegen.

Stavern, den **- 1. Dez. 1978**

.....  
- Gemeindedirektor -



Hat vorgelegen  
*Oldenburg* **26. MRZ 1979**  
Bez.-Reg. Weser - Ems

Im Auftrage