

B e g r ü n d u n g

=====

gemäß § 9 (8) BBauG
zum Bebauungsplan Nr. 8 vom 08.01.1981 "Kreuzkamp Erweiterung"
der Gemeinde Werpeloh
Landkreis Emsland

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 8 beinhaltet die Erweiterung des Wohngebietes im Süden der Gemeinde Werpeloh, für dessen Verwirklichung bereits die Bebauungspläne Nr. 1, 5, 6 und 7 aufgestellt wurden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 erfaßt das Flurstück 75, das sich südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 anschließt und im Osten durch die Gemeindestraße 'Kreuzkamp' und im Westen durch die Straße 'Zum Jägerhof' begrenzt wird.

Das Plangebiet wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen der 5. Änderung zum Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel.

2. Planungserfordernis

Die Baugrundstücke des Bebauungsplanes Nr. 7 sind bereits vollständig vergeben und zum Teil bebaut, so daß neue Parzellen zur Bebauung mit Wohngebäuden ausgewiesen werden müssen. Um die Erschließung so wirtschaftlich wie möglich zu halten, hat die Gemeinde das Flurstück 75 erworben. Damit ist es möglich die Infrastruktur des angrenzenden Gebietes - Straßen, Wege, Kinderspielplatz, Ver- und Entsorgung - mit zu nutzen und besser auszulasten.

3. Planungsabsichten

Die Gemeinde Werpeloh beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 die im Flächennutzungsplan vorgegebenen städtebaulichen Entwicklungen und Festsetzungen zu konkretisieren. Dementsprechend werden als Fortführung der o.a. Bebauungspläne neue Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt.

In Anpassung an die Festsetzungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 7 werden für die Art der baulichen Nutzung im gesamten Plangebiet 'Allgemeines Wohngebiet' ausgewiesen.

Die zukünftige Bebauung - insgesamt können ca. 17 neue Einzel- und Doppelhäuser entstehen - soll bis zu zweigeschossig errichtet werden, d.h. es ist sowohl eine eingeschossige als auch eine zweigeschossige Bebauung zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschoßflächenzahl) wird gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Dabei erreicht die Geschoßflächenzahl nicht den zulässigen Höchstwert von 0,8, da einerseits die relativ großen Baugrundstücke diesen Höchstwert nicht erfordern und andererseits bei einer bis zu zweigeschossigen Bebauung erfahrungsgemäß eine so hohe Ausnutzung nicht erreicht wird.

Im Nordwesten wird ein kleiner Teilbereich des Plangebietes von einer 20 kV-Freileitung berührt. Innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens dürfen Gebäude nur in Absprache mit dem Energieträger (EWE) errichtet werden.

Leitung und Schutzstreifen sind im Plan dargestellt.

4. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen einerseits und die geplante Erschließungsstraße im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 andererseits bereits vorgegeben.

So stellen die Straßen 'Am Jägerhof' und 'Kreuzkamp' den Anschluß an das inner- und überörtliche Verkehrsnetz in der Gemeinde Werpeloh her. Beide Straßen münden im Ortskern gemeinsam in die Landesstraße 51 ein, die in südlicher Richtung nach Sögel und in nördlicher Richtung nach Börger führt. Die L 51 hat einen Abstand von rd. 200 m von diesem Gebiet.

Die innere Erschließung erfolgt, ausgehend von der Straße 'Im Kamp', die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 im Osten in den 'Kreuzkamp' einmündet. Geplant ist eine 6,5 m breite Stichstraße, die in einem Wendehammer mit einem \emptyset von 18,0 m endet. Von dort aus ist eine Fußwegverbindung zum nördlich angrenzenden Kinderspielplatz vorgesehen.

Die Planstraße soll höhengleich, d.h. ohne Ausbildung von Hochborden, ausgebaut werden. Eine durchgehende Pflasterung in Verbindung mit der geringen Ausbaubreite unterstreicht den Charakter der Erschließungsstraße als reine Anlieger- und Wohnstraße.

5. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches =

Bruttobauland	1,61 ha	=	100 %
öffentl. Verkehrsfläche	0,13 ha	=	8 %
Nettobauland	1,48 ha	=	92 %

ausgewiesen als 'Allgemeines Wohngebiet' zweigeschossig.

GRZ 0,4	max. überbaubare Fläche	=	5.920 qm
GFZ 0,6	max. Geschoßfläche	=	8.880 qm

erforderliche Kinderspielplatzfläche
= 2 % der max. Geschoßfläche = 178 qm

Die für das Plangebiet gem. NSpPG erforderliche Kinderspielplatzfläche von 178 qm ist in dem Kinderspielplatz, der innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7 ausgewiesen wurde, enthalten. Schon bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 wurde darauf geachtet, daß Lage und Größe des Kinderspielplatzes eine spätere Erweiterung der Wohngebiete nach Süden berücksichtigt.

6. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Die Gemeinde Werpeloh liegt im Entsorgungsraum der Kläranlage Sögel.

Das Schmutzwasserkanalisationsnetz ist bis an das vorgesehene Baugebiet bereits erstellt. Die Anlagen werden in dieses Gebiet im Zuge der Erschließung fortgeführt. Sämtliche Gebäude werden satzungsgemäß daran angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung des Gebietes obliegt dem Wasserbeschaffungsverband 'Hümmeling'. Das vorhandene Leitungsnetz ist für das Plangebiet zu erweitern.

Das Oberflächenwasser wird im Zuge der Straßenentwässerung dem Vorfluter schadlos zugeleitet.

7. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Emsland. Sämtliche neuen Wohngebäude sind satzungsgemäß daran anzuschließen.

8. Kosten der Erschließung

Nach überschlägiger Ermittlung betragen die Kosten für die Erschließung

a) für die Anlage der Straßen und der Fußwege, einschl. Entwässerung u. Beleuchtung, ausschl. Grunderwerb		
ca. 1.300 qm x 60,-- DM	78.000,-- DM	
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %		7.800,-- DM
b) für die Abwasserbeseitigung (Schmutzwasserkanal)		
ca. 120 lfdm x 220,-- DM	24.400,-- DM	
c) für die Trinkwasserleitung		
ca. 120 lfdm x 120,-- DM	14.400,-- DM	
d) für die Oberflächenentwässerung (Regenkanal)		
ca. 120 lfdm x 180,-- DM	21.600,-- DM	
davon zu Lasten der Gemeinde		<u>2.200,-- DM</u>
Der Gemeinde insgesamt entstehende Kosten		<u>10.000,-- DM</u> =====

zur Verwirklichung sind vorgesehen

im Haushaltsjahr 1981	4.000,-- DM
im Haushaltsjahr 1982	6.000,-- DM

Für die Anlage der Schmutzwasserkanalisation sowie der Trinkwasserleitung entstehen der Gemeinde Werpeloh keine Kosten, da diese Maßnahmen von der Samtgemeinde Sögel bzw. dem Wasserbeschaffungsverband 'Hümmling' getragen werden.

9. Belastungen des Gebietes

Folgende Belastungen können zeitweise in diesem Gebiet aufgrund der angrenzenden Nutzungen auftreten:

- a) Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft.
Das angrenzende Gelände wird landwirtschaftlich genutzt, daher sind Geruchseinwirkungen durch Gülleausbringung im üblichen Rahmen zu erwarten. Darüber hinaus befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m ein landwirtschaftlicher Aussiedlerbetrieb, der allerdings zur Zeit kein Vieh hält.
- b) Schallimmission
Aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind diese im üblichen Umfang aus der Feldbestellung und Ernte zu erwarten.

Darüber hinaus befindet sich im Nahbereich die Standort-schießanlage und das Sperrgebiet der Erprobungsstelle 91. Hier sind Lärmimmissionen durch den Schießbetrieb möglich.

Diese Lärmimmissionen können in den Gebäuden durch den Einbau von Fenstern der Lärmschutzklasse II um 30 - 34 dB(a) gemildert werden.

Da bereits eine Wohnbebauung in den nördlich angrenzenden Gebieten vorhanden ist, die dichter an dieser Anlage liegt, und da vorwiegend Südwest-Winde vorherrschen, ist die Belastung dieses Gebietes nicht größer als die anderer Wohngrundstücke in Bereichen der südlichen Ortslage.

Da die L 51 rd. 200 m entfernt ist, wirken sich von da her keine Lärmimmissionen aus.

10. Verfahren

Die Gemeinde Werpeloh behält sich bodenordnende Maßnahmen im Sinne des 4. und 5. Teiles des BBauG vor. Zur Verwirklichung der Planungsabsichten sind jedoch entschädigungspflichtige Eingriffe voraussichtlich nicht erforderlich, da das gesamte Gebiet im Eigentum der Gemeinde liegt.

11. Hinweis

Nachrichtliche Übernahme:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort die Außenstelle für Archäologische Denkmalpflege (2902 Rastede, Feldbreite 23 A) benachrichtigen wird.

Bearbeitet:

Planungsbüro Nolte - Hütker
4500 Osnabrück
Ba-FH/we


.....
- Hütker -

Gemeinde Werpeloh, den

15.06.81


.....
- Bürgermeister -


.....
- Ratsmitglied -

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 8 gemäß § 10 BBauG vom 09.04.1981 zugrunde gelegen.

Gemeinde Werpeloh, den

15.06.81


.....
- Bürgermeister -



Hat vorgelegen

Meppen, den 9. Nov. 1981

Landkreis Emsland

DER OBERKREISDIREKTOR

im Auftrage:



